



Van een onaantrekkelijk bedrijventerrein, naar een hoogwaardig, groene, rustige leefomgeving, met een tuinstedelijke uitstraling

De herontwikkeling van het Connexxion-terrein te Uithoorn

Auteur: Danny Heemskerk
Studentennummer: 0889622

Opdrachtgever: UBA Projectontwikkeling
Opdrachtnemer: Danny Heemskerk
Opleiding: Vastgoed & Makelaardij

Datum: 12 oktober 2018
Plaats: Uithoorn

Titelpagina

“De herontwikkeling van het Connexxion-terrein te Uithoorn”

Van een onaantrekkelijk bedrijventerrein, naar een hoogwaardig, groene, rustige leefomgeving, met een tuinstedelijke uitstraling

Type document:	Bachelorscriptie concept
Auteur:	Danny Heemskerk
Studentnummer:	0889622
Klas:	VM41-A
Emailadres:	heemskerkdanny@hotmail.com 0889622@hr.nl d.heemskerk@uba.nl
Opleiding:	Vastgoed & Makelaardij
Onderwijsinstelling:	Hogeschool Rotterdam G.J. de Jonghweg 4 3015 GG Rotterdam
Stageorganisatie:	UBA Projectontwikkeling J.A. van Seumerenlaan 4
Stage begeleider UBA:	Dhr. J.P. Buis
Schoolbegeleider:	Dhr. A.M.C. Vroegrijk
Afstudeer periode:	April 2018 tot oktober 2018
Plaats:	Uithoorn

Managementsamenvatting

Nu de economie aan het verbeteren is, is Uithoorn enorm in trek bij woningzoekende. Echter het aantal woningen blijft achter ten opzichte van de stijging van huishoudens, waardoor er meer schaarste aan woonruimte ontstaat. Hiervoor is er in opdracht van de organisatie UBA Projectontwikkeling B.V. een onderzoek opgesteld voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein te Uithoorn.

De doelstelling van het onderzoek is kennis verwerven over het gebied, de wetgeving, de markt, doelgroepen enzovoorts met betrekking tot de ontwikkeling van het Connexxion-terrein te Uithoorn. Met deze kennis worden drie concepten uitgewerkt en de haalbaarheid wordt getoetst voor de invulling van het Connexxion-terrein. Hiervoor is de volgende hoofdvraag geformuleerd: *“Wat voor soort woningen en welke doelgroep(en) zijn het best voor de invulling voor het Connexxion-terrein te Uithoorn?”* Door middel van exploratief- en beschrijvend onderzoek wordt de hoofdvraag beantwoord.

Allereerst is de locatie onderzocht aan de hand van de 3-lagenbenadering, waarbij is geconcludeerd dat de bodem van het Connexxion-terrein licht verontreinigd is, een gebrek heeft aan groenvoorzieningen en het plangebied gevestigd is op een gunste locatie met een goede OV verbinding. Vervolgens is aan de hand van een DESP-analyse alle trends en ontwikkelingen van zowel Nederland als Uithoorn onderzocht. De identiteit van Uithoorn en de inwoners zijn naar voren gekomen en de kernbegrippen zoals groen, wonen, kinderen, rust en tuinstedelijk zijn bepaald. De concepten worden op basis van deze begrippen opgesteld. Door middel van een stakeholderanalyse zijn de belanghebbende partijen in kaart gebracht. De stakeholders met het meeste belang is de gemeente Uithoorn en vastgoedbeleggers.

Aan de hand van mondelinge gesprekken met diverse stakeholders, zijn de potentiële doelgroepen bepaald. De potentiële doelgroepen zijn starters, gezinnen met kinderen, senioren en eenpersoonshuishoudens. Aan de hand van een woonwensanalyse zijn de woonwensen van deze doelgroepen bepaald. Het beleid op Rijks, provinciaal en lokaal niveau is onderzocht en is geconcludeerd dat de ontwikkeling aansluit aan de versterking van de economie, duurzaam gebruik wordt gemaakt van de beperkte ruimte en aansluit op de woon- en structuurvisie van Uithoorn. Vervolgens zijn de juridische uitgangspunten onderzocht en is er naar voren gekomen dat de ontwikkeling zich moet richten op nultredenappartementen, eengezinswoningen, sociale huurwoningen, vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen met een tuinstedelijke uitstraling. De uitkomsten van de verschillende analyses zijn gebundeld tot een SWOT-analyse en confrontatiematrix. Hieruit is naar voren gekomen dat de huidige samenstelling en staat van het plangebied meer sterktes en kansen bevat, waar de zwaktes en bedreigingen niet tegenop kunnen. Dit is vertaald naar een Programma van eisen waarin alle uitgangspunten van zowel de gemeente als van de doelgroepen zijn verwerkt.

Aan de hand van deze uitgangspunten zijn er drie concepten opgesteld, voor de invulling van het Connexxion-terrein. Uit de Quicksan is het tweede concept als beste concept gekozen. Het concept bestaat uit 101 woningen waaronder: vijftientig eengezinswoningen, elf sociale huurwoningen, vier vrijstaande woningen, twee twee-onder-een-kapwoningen, zevenendertig nultredenappartementen en tweeëntwintig eenpersoonsappartementen. Voor het gekozen concept zijn haalbaarheidsanalyses uitgevoerd op juridisch, ruimtelijke, markttechnisch en financieel gebied. Alleen op juridisch gebied voldoet het concept op één uitgangspunt niet en dat is 25% aan sociale huurwoningen. Het concept heeft 11% aan sociale huurwoningen. Aan UBA is geadviseerd om met de gemeente te onderhandelen over het percentage sociale huurwoningen. In de aanbevelingen is onderbouwd waarom het gekozen concept gerealiseerd moet worden voor het Connexxion-terrein.

Voorwoord

Op de middelbare school heb ik mijn snuffelstage gevolgd bij een makelaar en vanaf dat moment heb ik besloten om later in het vastgoed te werken. Om dat te bereiken heb ik eerst vier jaar MTS-bouwkunde afgerond. En nu volg ik vier jaar de HBO opleiding Vastgoed & Makelaardij aan de Hogeschool Rotterdam. Ik ben met veel enthousiasme aan deze opleiding begonnen en middels dit onderzoek ga ik mijn opleiding afsluiten. Na twintig weken hard werken ligt hier het onderzoeksrapport “De herontwikkeling van het Connexxion-terrein te Uithoorn” voor u.

In het kader van mijn afstuderen en in opdracht van UBA is deze scriptie geschreven. UBA is een bouwende ontwikkelaar waar ik met veel plezier aan mijn onderzoek heb mogen werken van april 2018 tot oktober 2018. Deze scriptie betreft een onderzoek naar de optimale invulling van het Connexxion-terrein te Uithoorn. Het onderwerp en de onderzoeksvraag is tot stand gekomen in overleg met mijn begeleider van UBA Jan-Paul Buis.

Zonder de hulp van mijn stagebegeleider Jan-Paul Buis en mijn schoolbegeleider de heer Vroegrijk had dit product niet tot stand gekomen. Bij dezen wil ik mijn begeleiders dan ook bedanken voor alle hulp en kennis. Ik vond het fijn jullie kennis over vastgoed en onderzoek vaardigheden in ontvangst te nemen, dat jullie altijd interesse in mij toonde en dat ik met jullie kon sparren over mijn onderzoek. Tevens wil ik de organisatie UBA bedanken voor de mogelijkheid om hier mijn afstudeeronderzoek uit te voeren. Daarnaast wil ik mijn collega's van UBA bedanken en in het bijzonder wil ik Cris Hospes bedanken voor de leuke sfeer op kantoor en voor alle interessante vastgoedgesprekken.

Tot slot wil ik mijn vriendin, familie en vrienden bedanken tijdens mijn onderzoek. Bedankt voor alle steun die jullie mij de afgelopen maanden hebben gegeven. Soms was ik tijdens een knelpunt in het onderzoek niet te genieten, maar jullie stelde me altijd gerust. Na het afronden van mijn scriptie heb ik weer wat meer tijd voor jullie en gaan we lekker genieten samen.

Ik wens u veel leesplezier toe over de ontwikkeling van het Connexxion-terrein.

Danny Heemskerk

Uithoorn, 12 oktober 2018

Inhoud

Titelpagina	2
Managementsamenvatting	3
Voorwoord	4
Inleiding	8
1.0 Onderzoeksverantwoording	12
1.1 Doelstelling	12
1.2 Probleemstelling	12
1.3 Deelvragen	12
1.4 Methoden en Technieken	12
1.5 Betrouwbaarheid & Validiteit	15
1.5.1 Validiteit	15
1.5.2 Betrouwbaarheid	15
2.0 De huidige situatie van het Connexxion-terrein	16
2.1 Occupatielaag	16
Conclusie Occupatielaag	19
2.2 Netwerklaag	19
Conclusie Netwerklaag	22
2.3 Ondergrond laag	22
Conclusie ondergrond laag	23
3.0 Stakeholderanalyse	24
Conclusie stakeholderanalyse	24
4.0 DESP-Analyse	25
4.1 Demografisch	25
4.2 Economisch	25
4.3 Sociaal	26
4.4 Politiek	26
Conclusie DESP-analyse	27
5.0 Resultaten mondelinge gesprekken	28
Conclusie mondelinge gesprekken	29
6.0 woonwensanalyse	30
Conclusie woonwensanalyse	36
7.0 beleidsanalyse	37
7.1 Rijksbeleid	37
Conclusie Rijksbeleid	37
7.2 Provinciaal beleid	37

Conclusie provinciaal beleid	40
7.3 Gemeentelijk beleid	40
Conclusie gemeentelijk beleid	41
8.0 Juridische analyse	42
Conclusie juridisch	44
9.0 SWOT-analyse & Confrontatiematrix	45
9.1 SWOT-analyse	45
9.2 Confrontatiematrix	45
Conclusie SWOT & Confrontatiematrix	48
10.0 Programma van Eisen	50
11. Conceptontwikkeling	54
11.1 Concept 1	54
11.2 Concept 2	56
10.3 Concept 3	59
11.4 Quicksan confrontatie	61
Conclusie	62
12.0 Haalbaarheidsanalyse	64
12.1 Ruimtelijke haalbaarheid	64
Conclusie ruimtelijke haalbaarheid	65
12.2 Juridische haalbaarheid	65
Conclusie juridische haalbaarheid	66
12.3 Markttechnische Haalbaarheid	67
Conclusie markttechnische haalbaarheid	67
12.4 Financiële haalbaarheid	68
Scenarioanalyse	68
Conclusie financiële haalbaarheid	68
12.5 Inventarisatie Risico's	72
Conclusie risicoanalyse	73
13.0 Conclusie en aanbevelingen	74
13.1 Conclusie	74
13.2 Aanbevelingen	75
14.0 Nawoord	77
Bronnenlijst	78
Bijlage I Toelichting 3-Lagenbenadering	83
Bijlage II Toelichting stakeholderanalyse	99
Bijlage III Toelichting DESP-Analyse	102

Bijlage IV Toelichting mondelinge gesprekken.....	122
Bijlage V Toelichting resultaten mondelinge gesprekken	131
Bijlage VI Toelichting woonwensanalyse	134
Bijlage VII Toelichting Beleidsanalyse	146
Bijlage VIII Toelichting juridische analyse.....	156
Bijlage IX Bestemmingsplan Park Krayenhoff.....	159
Bijlage X Toelichting SWOT-analyse & Confrontatiematrix.....	163
Bijlage XI Programma van Eisen	171
Bijlage XII Toelichting conceptontwikkeling.....	175
Bijlage XIII Toelichting haalbaarheidsanalyses	199
Bijlage XIV Referentieobjecten.....	212
Bijlage XV Fotoreportage plangebied.....	215
Bijlage XVI Financiële modellen	220
Bijlage XVII Onderzoeksplan.....	223

Inleiding

Uit een rapport van de Nederlandse Vereniging voor Ontwikkelaars en Bouwondernemers [NVB] (2018) blijkt dat de Nederlandse economie er eindelijk bovenop is. In 2018 en 2019 zal de economie naar verwachting blijven groeien. Samen met de dalende werkloosheid in Nederland en de lage rente is dat goed voor de woningmarkt. Niet alle problemen op de markt zijn opgelost. Het aanbod van ontwikkelaars en woningbouwers krimpt in Nederland. De woningmarkt raakt daardoor onder hoogspanning, met alle gevolgen van dien (NVB, 2018).

In 2017 verkochten projectontwikkelaars en woningbouwers bij elkaar 36.430 nieuwe koopwoningen. Dat is een stijging van 10% ten opzichte van 2016. Ondanks de stijging is er nog steeds een woningtekort. Om echt in te kunnen lopen op het woningtekort had de verkoop minimaal 15.000 woningen meer moeten zijn (NVB, 2018).

Tabel 0.1 is een overzicht van de Rabobank, waarin de prijsontwikkelingen van vastgoed is weergegeven en wat de verwachting is van de Rabobank. De Rabobank verwacht dat de huizenprijzen in 2018 en 2019 gaan stijgen en gemiddeld een woning €300.000,- kost in 2019. Door de lage rente worden meer woningen verkocht en wordt verwacht dat in 2018 250.000 woningen zijn verkocht.

Tabel 0.1. *Overzicht prijsontwikkeling vastgoed (Rabobank, 2018)*

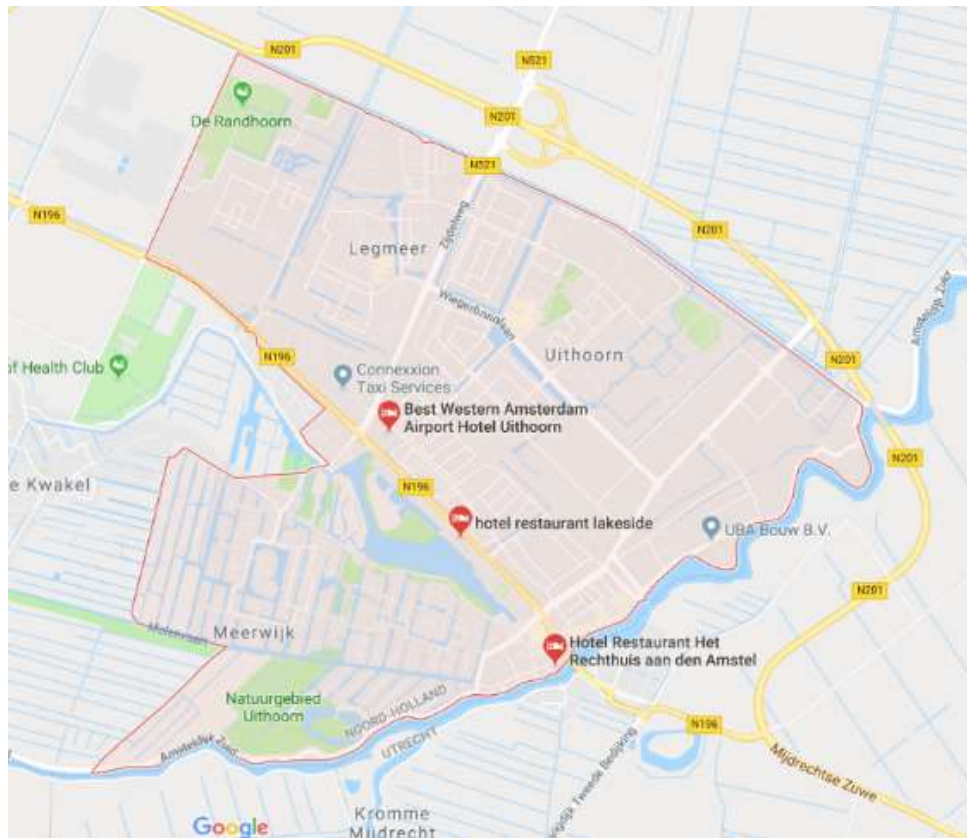
Kenmerken knelpunten

In 2017 stegen de huizenprijzen in Nederland met gemiddeld 7,6 procent
Het laatste kwartaal van dat jaar was de prijsindex zelfs 8,2 procent hoger dan een jaar eerder
Uitschieters zijn wederom de grote steden en de drie Randstadprovincies, maar ook in Flevoland worden huizen snel duurder
We verwachten dat de huizenprijzen in 2018 met 8 procent zullen stijgen en in 2019 met zo'n 7 procent
Dat betekent dat over twee jaar een gemiddeld huis al zo'n 300.000 euro zal kosten
Dit maakt huizen voor koopstarters minder bereikbaar en kan tot hogere schulden leiden
Geholpen door de lage rente en een flink aantrekkende economie, steeg ook het aantal verkopen hard, tot bijna 242.000 woningen – 27.000 meer dan in 2016
Hier vallen juist provincies als Flevoland en Drenthe op, waar het aantal verkopen met meer dan een vijfde toenam
Door de opmars van doorstromers en van provincies buiten de Randstad gaan we uit van een geleidelijke afvlakking van het
Aantal - verkopen met in 2018 een lichte stijging tot circa 250.000 woningen

UBA had projecten die vertraging opliepen door ontwikkelingen binnen de gemeente. Het kan voorkomen dat door samen te werken met de gemeente, projecten minder snel van start gaan. Dit komt vanwege de verschillende belangen van beide partijen. Door de vele procedures die de gemeente moet goedkeuren voordat een project van de grond komt, kan het voorkomen dat projecten vertraging oplopen. UBA wil dat er onderzoek gedaan wordt aan het Connexxion-terrein te Uithoorn. Het Connexxion-terrein is een bedrijventerrein voor de bussen van Uithoorn. Het is de bedoeling dat het bedrijventerrein veranderd in een woonwijk. Er moet bepaald worden wat voor segment(en) gerealiseerd moeten worden en op welke doelgroep(en) UBA zich op moeten richten. Door de ontwikkelingen op de woningmarkt is dat onduidelijk en UBA wil hier graag verduidelijking over. Op het Connexxion-terrein in Uithoorn is de gemeente van mening dat er minimaal 25% van de woningen moet bestaan uit sociale huurwoningen. Maar doordat er al veel sociale huurwoningen in Uithoorn aanwezig zijn, is het de vraag of het noodzakelijk is om ook sociale huurwoningen op het

Connexxion-terrein te realiseren. Verder moet volgens de gemeente de woningen een tuinstedelijke uitstraling hebben met zowel laag- als hoogbouw.

Volgens het Actieplan Wonen (2017) van de gemeente Uithoorn blijkt dat in de regio van Uithoorn de prijzen tijdens de crisis laag waren. In de regio nam de voorraad sociale huurwoningen af, als gevolg van liberalisatie en verkoop, maar ook door de sloop van woningen. Door de verstedelijking van Amsterdam, ontstond er een ontwikkeling op de woningmarkt in Uithoorn en in de omliggende gemeenten. De woningbehoefte tussen 2015 en 2020 bedraagt 56.000 woningen, waardoor de productie van woningen moet stijgen. Maar ondanks de stijging van de productie, blijft de woningbehoefte aanhouden in Uithoorn. De woningprijzen stijgen en dat is ook te merken bij omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld de verbinding met de woningmarkt van Amsterdam, maar ook met Amstelveen is groot. Dat is terug te zien in het aantal verhuisbewegingen van deze gemeenten (gemeente Uithoorn, 2017). Door de contouren van Schiphol kunnen nog maar weinig binnenstedelijke ontwikkelingen uitgevoerd worden in Uithoorn. Er moeten oplossingen komen voor de bestaande woningvoorraad. In Uithoorn is er sprake van een complexe situatie en de mogelijkheden om hiermee om te gaan zijn beperkt. Figuur 0.1 is een weergave van de stadsgrenzen van Uithoorn.



Figuur 0.1. Contouren Uithoorn (Maps)

In het kader van de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie in eigendom van UBA, worden de mogelijkheden voor de realisatie van woningen voor het Connexxion-terrein in Uithoorn onderzocht. UBA wil duidelijkheid wat voor soort segmenten gerealiseerd kunnen worden en op welke doelgroepen UBA zich moet richten. Het Connexxion-terrein is gelegen tussen de Koningin Máximalaan en de Zidelweg. Het plangebied is weergegeven op figuur 0.2. De grond heeft UBA zelf aangekocht en heeft een oppervlakte van 18.035m². Door de problematiek op de woningmarkt in

Uithoorn moet de herontwikkeling van het Connexxion-terrein een positieve bijdrage leveren aan het woningaanbod van Uithoorn.



Figuur 0.2. Het Connexxion-terrein te Uithoorn (UBA, 2018)

Voor dit probleem is er gezocht naar een antwoord op de vraag: *“Wat voor soort woningen en welke doelgroep(en) zijn het best voor de invulling voor het Connexxion-terrein te Uithoorn?”* Om deze vraag te beantwoorden is gebruik gemaakt van exploratief onderzoek en kwalitatieve- en kwantitatieve informatie verzameld. Het doel van dit afstudeeronderzoek is een gedegen en volledig advies aan UBA uit te brengen over de herontwikkeling van het Connexxion-terrein.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 van dit onderzoek wordt de onderzoek verantwoording toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het Connexxion-terrein onderzocht door middel van de 3-lagenbandering. In hoofdstuk 3 wordt aan de hand van een stakeholderanalyse de belanghebbende stakeholders bepaald. In hoofdstuk 4 worden de demografische, economische, sociale en politieke trends en ontwikkelingen in kaart gebracht. In hoofdstuk 5 worden de resultaten van de mondelinge gesprekken weergegeven. In hoofdstuk 6 worden de woonwensen van de potentiele doelgroepen bepaald. In hoofdstuk 7 wordt aan de hand van een beleidsanalyse de beleidskaders op Rijks, provinciaal en lokaal niveau bepaald. In hoofdstuk 8 worden de juridische richtlijnen van Uithoorn in kaart gebracht. De resultaten uit de vorige hoofdstukken worden In hoofdstuk 9 gebundeld tot een SWOT-analyse en een confrontatiematrix. Hoofdstuk 10 geeft het programma van eisen weer voor het nieuwe concept. In hoofdstuk 11 worden de concepten weergegeven en getoetst op haalbaarheid door middel van een Quicksan. Hoofdstuk 12 betreft de haalbaarheid van het gekozen concept. Tot slot wordt in hoofdstuk 13 de centrale vraag beantwoord en de aanbevelingen weergegeven. Bij hoofdstuk 14 wordt middels een nawoord dit onderzoek afgesloten.

1.0 Onderzoeksverantwoording

Het moet duidelijk zijn hoe het onderzoek uitgevoerd moet worden en met welke onderzoeksmethodes. Een onderzoek moet op een gestructureerde wijze worden uitgevoerd. Bijlage XVII geeft het volledige onderzoeksplan weer. Dit hoofdstuk gaat over de opzet, de uitvoering, de doelstelling en de probleemstelling van het onderzoek. Verder worden de deelvragen met de daarbij behorende methoden en technieken weergegeven. Ten slotte wordt ingegaan op de validiteit en betrouwbaarheid.

1.1 Doelstelling

De doelstelling van het onderzoek is kennis verwerven over het gebied, de wetgeving, de markt, doelgroepen enzovoorts met betrekking tot de ontwikkeling van het Connexxion-terrein te Uithoorn. Met deze kennis worden drie concepten uitgewerkt en de haalbaarheid wordt getoetst voor de invulling van het Connexxion-terrein. Het eindresultaat zal een ontwikkel-exposé zijn van het gekozen concept.

1.2 Probleemstelling

De probleemstelling van dit onderzoek ligt in lijn met de centrale vraag van het onderzoek en de volgende hoofdvraag is geformuleerd:

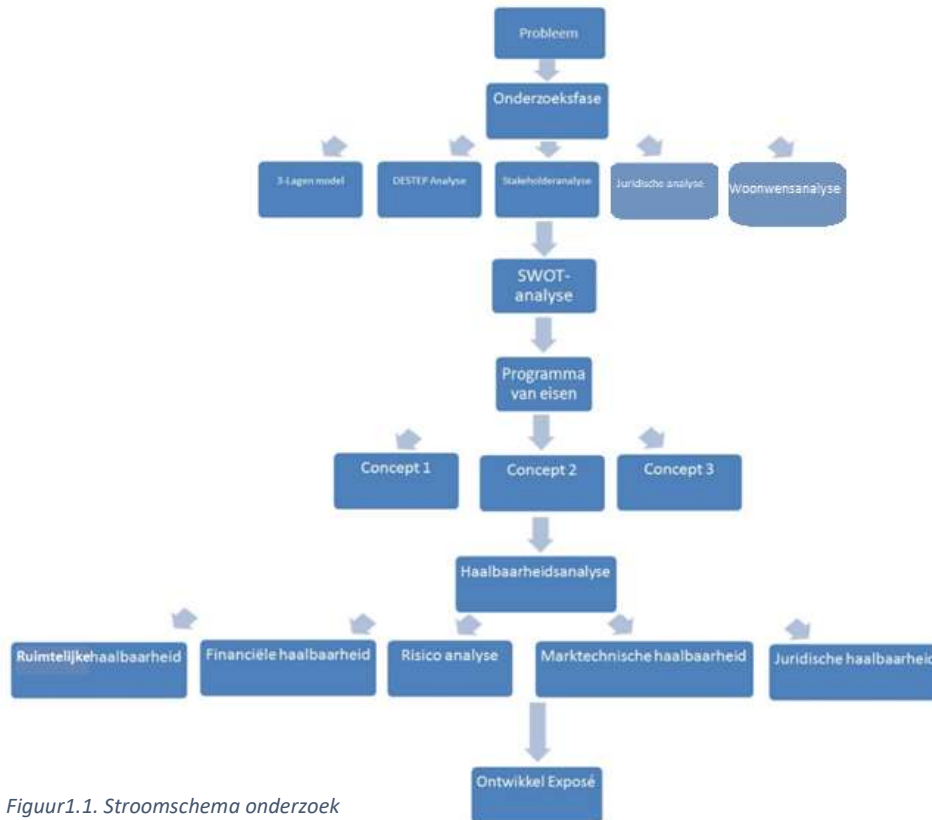
“Wat voor soort woningen en welke doelgroep(en) zijn het best voor de invulling voor het Connexxion-terrein te Uithoorn?”

1.3 Deelvragen

1. *Wat zijn de fysieke kenmerken in en rondom het Connexxion-terrein?*
2. *Wat zijn de huidige en toekomstige ontwikkelingen op demografisch, economisch, sociaal, technologisch, ecologisch en politiek niveau in Uithoorn?*
3. *Welke doelgroep(en) passen bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein?*
4. *Welke drie concepten kunnen ontwikkeld worden voor het Connexxion-terrein?*
5. *Is het gekozen concept juridische, markttechnisch en financieel en ruimtelijk haalbaar en wat zijn de mogelijke risico's?*

1.4 Methoden en Technieken

In het onderdeel methoden en technieken worden de onderzoeksmethoden nader verklaard. Per deelvraag wordt toegelicht welke methoden en technieken er worden toegepast. Verder wordt toegelicht wat het gewenste resultaat is. Dit onderzoek kan getypeerd worden als een exploratief onderzoek omdat er wordt onderzocht hoe vaak, hoe veel en in welke mate gebeurtenissen voorkomen. Het onderzoek bestaat uit beschrijvend onderzoek omdat de resultaten van exploratief onderzoek verder behandeld, uitgewerkt en beschreven zullen worden. Het exploratief onderzoek heeft daarnaast ook betrekking op het onderzoeken van verschillende verbanden en variabelen die ontstaan bij de uitwerking van het onderzoek (Baarda, 2012). Figuur 1.1 is een weergave van een stroomschema die is opgesteld om het verloop van het onderzoek te illustreren. De aangepakt van probleem tot het eindresultaat wordt hier weergegeven.



Figuur1.1. Stroomschema onderzoek

1. Wat zijn de fysieke kenmerken in en rond om het Connexxion-terrein?

De toegepaste analyse voor deze deelvraag is de 3-lagenbenadering. Dit model geeft een duidelijke weergave van de omliggende functies rondom het plangebied. Voordat de analyse is uitgevoerd, is het plangebied meerde malen door de onderzoeker bezocht om een kritisch beeld te creëren over het plangebied. Voor dit onderzoek is de occupatielaag en netwerklaag onderzocht, UBA is al op de hoogte van de staat van de onder grond van het Connexxion-terrein. De bevindingen van het bodemonderzoek van UBA zijn meegenomen in het onderzoek. Met behulp van kaarten van Google Maps worden de voorzieningen en verbindingen in kaart gebracht. De uitkomst van deelvraag één is dat de omliggende functies op het gebied van wonen, werken en recreëren in kaart zijn gebracht. Verder is in kaart gebracht hoe de verbindingen van het plangebied zijn, zoals de wegen, openbaar en de afstand van functies. Uit de uitgangspunten van het bodemonderzoek is geconcludeerd hoe de gesteldheid is met van de grond.

2. Wat zijn de huidige en toekomstige ontwikkelingen op demografisch, economisch, sociaal, technologisch en politiek niveau in Uithoorn?

De tweede deelvraag is aan de hand van mondelinge gesprekken met verschillende stakeholders beantwoord. Er zijn vragen gesteld over de trends en ontwikkelingen van Uithoorn. Door middel van een stakeholderanalyse zijn alle belanghebbenden in kaart gebracht. Het toegepaste stakeholdermodel is het Salience-model (Irvin, 2012) waar alle stakeholders zijn geselecteerd op basis van hun macht, legitimiteit en urgentie. Zo is er geconcludeerd welke stakeholders het meeste belang hebben bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein.

Er is gekozen voor mondelinge gesprekken omdat tijdens het gesprek doorgevraagd kon worden en extra informatie verkregen kon worden. Bij het analyseren van de antwoorden van de respondenten, zijn de antwoorden per stakeholder vergeleken om te bepalen of er raakvlakken zijn. Verder is aan de hand van de mondelinge gesprekken de doelgroepen bepaald.

Verder zijn de trends en ontwikkelingen in kaart gebracht aan de hand van de DESP-analyse. Bij de DESP-analyse is gebruik gemaakt van CBS-cijfers, gegevens van de Rijksoverheid en gegevens van de gemeente van Uithoorn. Er worden zoveel mogelijk primaire bronnen met elkaar vergeleken, zodat er gefundeerde uitspraken gedaan kunnen worden over de verschillende trends. Het resultaat van deze analyse is dat deze vier onderdelen voor Uithoorn in kaart zijn gebracht. Het concept is afgestemd op basis van de trends en ontwikkelingen.

Verder is er zowel een beleid- als een juridische analyse uitgevoerd, waarin de landelijke, regionale en lokale regels in kaart zijn gebracht. De concepten moeten zoveel mogelijk aansluiten op deze juridische- en beleidsregels. Voor het Connexxion-terrein moet nog een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. Er is gekeken naar een bestemmingsplan in de buurt van het Connexxion-terrein. Het bestemmingsplan van de locatie Park Krayenhoff is recentelijk opgeleverd en de juridische regels zijn bepaald van dat project. Deze juridische regels worden ook toegepast op het Connexxion-terrein. Verder heeft de gemeente van Uithoorn een aantal juridische uitgangspunten opgesteld voor de ontwikkeling van het plangebied. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in het Programma van Eisen. De concepten zijn zoveel mogelijk afgestemd op de uitgangspunten van de beleid- en juridische analyse

3. Welke doelgroep(en) passen bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein?

Door middel van kwantitatieve en kwalitatieve gegevens, van het Mosaic-handboek (BPD, 2016) en het BSR-model (Smart-Agent, 2013) zijn de woonwensen in de kaart gebracht van de bepaalde doelgroep(en). In het Mosaic-handboek staat onder andere de levenswijze, de woonwensen en demografische gegevens. De gegevens zijn vergeleken met de uitgangspunten van de vorige deelvragen om te bepalen of er raakvlakken zijn. Zo is er bepaald of deze doelgroep(en) het beste passen bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein.

4. Welke drie concepten kunnen ontwikkeld worden voor het Connexxion-terrein?

Het is hierbij van belang om alle verschillende bevindingen uit de voorgaande deelvragen te vertalen naar Sterktes, Zwaktes, Kansen en Bedreigingen. De toegepaste analyse voor deze deelvraag is de SWOT-analyse. Op basis van de SWOT-analyse zijn functies bepaald die mogelijk gerealiseerd kunnen worden op het Connexxion-terrein. Deze uitkomsten zijn verwerkt in een confrontatiematrix. Door gebruik te maken van een confrontatiematrix komen er functies naar boven die gerealiseerd kunnen worden voor het Connexxion-terrein. In de confrontatiematrix is gekeken naar de raakvlakken tussen de sterkten, zwaktes, kansen en bedreigingen. De aanwezige raakvlakken zijn punten waar extra aandacht besteed aan moet worden. De belangrijkste uitgangspunten zijn verwerkt in een programma van eisen (PVE).

Het resultaat van het PVE is een duidelijke weergave van alle uitgangspunten en eisen waaraan een concept moet voldoen voor het Connexxion-terrein. De concepten zijn aan de hand van een Quickscan op ruimtelijk-, markttechnisch, juridisch en financieel niveau getoetst en is bepaald welk concept de meeste potentie heeft. Het gekozen concept is nogmaals getoetst aan de hand van een aantal haalbaarheidsanalyses. Dit wordt nader toegelicht in bij deelvraag vijf. De concepten zijn opgesteld door het tekenprogramma Sketchup omdat door middel van een driedimensionale weergave het concept wordt verduidelijkt. Aan de hand van meerdere feedback-momenten met zowel mijn begeleider J.P. Buis als mijn collega C. Hospes zijn de concepten kritisch bekeken en nader besproken. Door middel van deze feedback momenten is de onderzoeker kritisch aan het denken gezet om verbeteringen toe te passen bij de concepten voor een beter eindresultaat.

5. Is het gekozen concept juridische, markttechnisch en financieel haalbaar en wat zijn de mogelijke risico's?

Het gekozen concept is uitgewerkt en getoetst aan de hand van meerdere haalbaarheidsanalyses, waaronder juridische-, markttechnische- en financiële haalbaarheid. De juridische haalbaarheid

wordt getoetst aan de hand van de wet- en regelgeving vanuit het Rijk, provinciaal en de gemeente van Uithoorn. De juridische uitgangspunten van de gemeente worden nogmaals vergeleken met het gekozen concept. De markttechnische haalbaarheid is getoetst aan de hand van de bevindingen van de DESP-analyse, de mondelinge gesprekken en de woonwensanalyse. De financiële haalbaarheid is op basis van een financiële spreadsheet getoetst. De toegepaste methoden heet de residuele grondwaarde methode. De bouw kosten zijn aan de hand van het programma Budsys bepaald. De opbrengsten zijn bepaald door de vierkante meter prijs per segment te bepalen. Dit is bepaald door middel van referentieonderzoek per segment. Gemiddeld zijn tien referentieobjecten vergeleken van zowel bestaande bouw als nieuwbouw objecten. Alle kosten zijn afgetrokken van de opbrengsten en zo is de residuele grondprijs bepaald. Door de aankoopssom van de grond aftrekken van de grondprijs, wordt bepaald of het concept winstgevend is. Zo wordt bepaald of het concept financieel haalbaar is. Om de financiële haalbaarheid beter te toetsen is een scenarioanalyse toegepast. Er zijn drie scenario's opgesteld waaronder de worst- normal en bestcase-scenario. De bouwkosten en opbrengsten hebben de meest invloed op de residuele grondwaarde en per scenario zullen deze parameters veranderen. Zo wordt er bepaald of het concept ook haalbaar is in het worstcase-scenario en hoeveel winst gegenereerd kan worden in het bestcase-scenario. Het eindresultaat van het ontwikkel-exposé is het concept dat is getoetst en waarvan is geconcludeerd dat het haalbaar is. Verder wordt bij de beantwoording van deze deelvraag een risicoanalyse uitgevoerd met de mogelijke risico's die zich kunnen voortdoen bij de ontwikkeling. Het onderzoek wordt afgesloten door middel van een eindconclusie en aanbevelingen naar UBA.

1.5 Betrouwbaarheid & Validiteit

In deze paragraaf wordt beschreven hoe de validiteit en de betrouwbaarheid van het onderzoek is gewaarborgd.

1.5.1 Validiteit

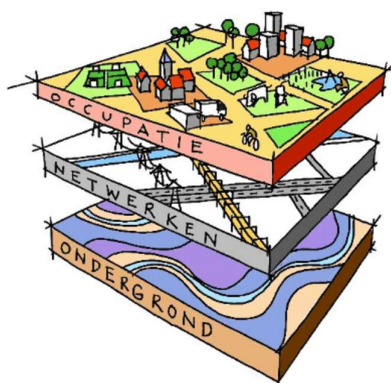
Om de validiteit van het onderzoek te waarborgen, zijn minimaal vier gesprekken met respondenten die een verschillende kijk en inzicht hebben op het Connexxion-terrein. De respondenten waarmee zijn gesproken zijn bekend met het Connexxion-terrein. Voor dit onderzoek is er minimaal aan één makelaar, twee werknemers van de gemeente en aan één woningzoekende vragen gesteld. De reden waarom deze vier respondenten gekozen zijn, is omdat het onderzoek graag antwoorden wil vanuit verschillende invalshoeken en perspectieven. Om de betrouwbaarheid en validiteit van de resultaten te waarborgen, is minimaal één externe partij benaderd om vragen te beantwoorden. Deze partij(en) zijn niet betrokken met het Connexxion-terrein, maar kunnen hun ervaringen delen van gelijksoortige projecten. De antwoorden op de vragen zijn meegenomen bij het eindresultaat. Verder is er zowel intern als extern veldonderzoek toegepast bij dit onderzoek om de validiteit te waarborgen. Zo is het plangebied meerdere malen bezocht door de onderzoeker. De stand van zaken zijn per onderdeel met de heer Buis besproken en aan de hand van feedback verbeterd. De heer Buis laat de onderzoeker eerst kritisch nadenken wat er mogelijk verbeterd kan worden en vervolgens wordt dat besproken (Baarda,2012).

1.5.2 Betrouwbaarheid

Om de betrouwbaarheid van dit onderzoek te waarborgen, zijn alleen betrouwbare bronnen toegepast. Een bron is betrouwbaar als deze van een gerenommeerde website, boek, vakliteratuur of artikel afkomstig is. Een voorbeeld is het CBS, Rijksoverheid en de beleidsdocumenten van Uithoorn. Door de bronnen eerst goed te lezen en te bestuderen, is bepaald of het relevante informatie bevat. Er zijn zoveel mogelijk primaire bronnen gebruikt, die niet ouder zijn dan tien jaar om de betrouwbaarheid van de resultaten te waarborgen (Baarda,2012).

2.0 De huidige situatie van het Connexxion-terrein

Voor de gebiedsanalyse zijn de ruimtelijke structuren van het Connexxion-terrein in kaart gebracht aan de hand van de drie-lagenbenadering. Figuur 2.1 is een schematische weergave van de drie lagen. Hierin wordt per laag weergegeven waar deze uit bestaat. De bovenste laag geeft het wonen, werken en recreëren weer. De middelste laag geeft de netwerken zoals autowegen, treinverbindingen en busverbindingen weer. De onderste laag geeft de bodem, het watersysteem en het biotisch systeem weer. De volledige beschrijving van de 3-lagenbenadering is te vinden in bijlage I.



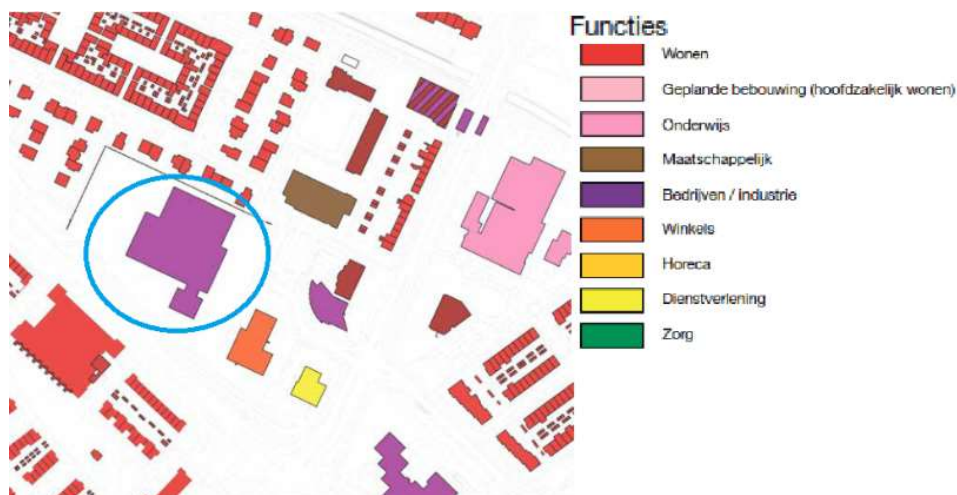
Figuur 2.1. Schematische weergave 3-lagenbenadering (Ruimtemet toekomst.nl)

2.1 Occupatielaag

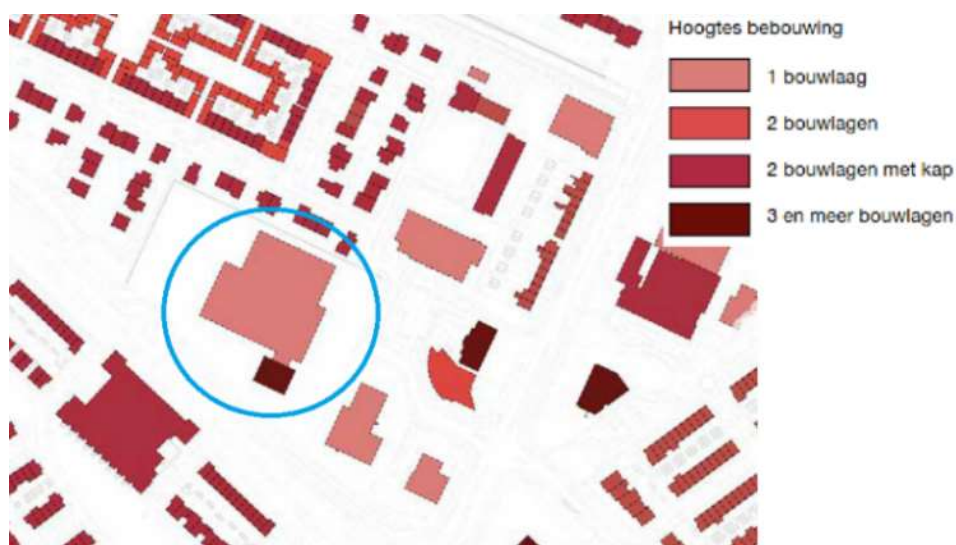
De occupatielaag van het Connexxion-terrein is een weerspiegeling van het menselijk handelen en het gebruik van ruimte. Rondom het plangebied worden de huidige voorzieningen in kaart gebracht om te bepalen of er mogelijk vraag is naar voorziening(en).

Functies

Figuur 2.2 geeft een functie kaart weer rondom het Connexxion-terrein. Het plangebied is met een blauwe cirkel weergegeven. Het is een gebied met diverse functies zoals bedrijven, retail en horeca. Figuur 2.3 geeft de bouwhoogtes van verschillende functies rondom het Connexxion-terrein weer. Verder geeft het verschil in bebouwingsgroottes van de omliggende functies weer. De omgeving heeft een gebrek aan ruimtelijke samenhang door de verschillende functies, bouwhoogtes en vormen van omliggende gebouwen. Het vormt niet één geheel, maar losse functies bij elkaar (UBA Projectontwikkeling, 2017). Tabel 2.1 is een weergave van de omliggende functies rondom het plangebied. Bijlage XV geeft een fotoreportage van het Connexxion-terrein weer.



Figuur 2.2. Functie kaart. (UBA Projectontwikkeling BV, 2017)



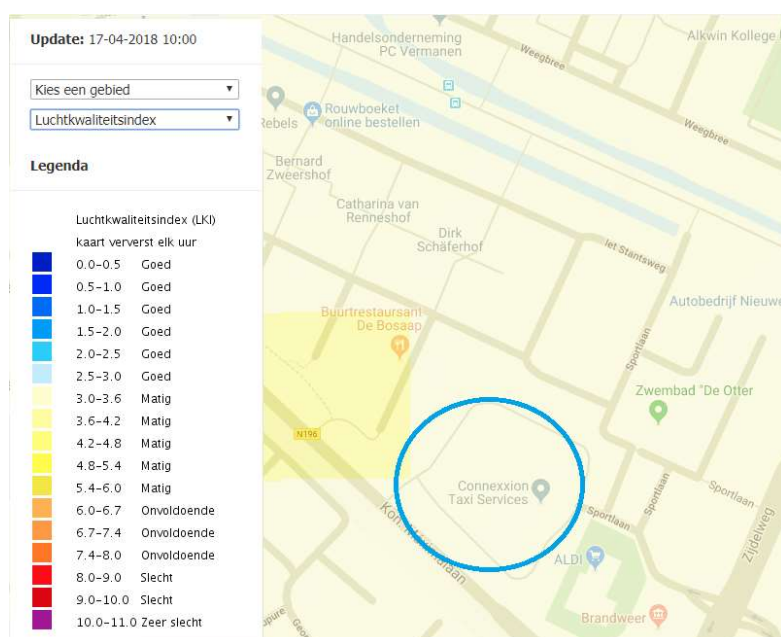
Figuur 2.3. Bouwhoogte kaart (UBA Projectontwikkeling BV, 2017)

Tabel 2.1. Functies Uithoorn

Soort functie	Omschrijving
Supermarkten	De grootste supermarktketens in Uithoorn zijn de Coop, de Albert Heijn, de Aldi en de Jumbo (Maps, 2018).
Educatie	Er zijn acht vestigingen voor het basisonderwijs. Het voortgezet onderwijs heeft één vesting. Verder is één vestiging gericht op speciaal basisonderwijs (waarstaatjegemeente.nl). Het aantal leerlingen voor het basisonderwijs bedraagt 2.471, voor het voortgezet onderwijs 1.540 en voor speciaal onderwijs 145 leerlingen (waarstaatjegemeente.nl).
Retail	Het dichtstbijzijnde winkelcentrum is winkelcentrum Zijdelaard met ruim 41 winkels. Een ander winkelcentrum in Uithoorn is winkelcentrum Amstelplein met twintig winkels.
Ziekenhuis	In Uithoorn heb je de particuliere zorginstelling Zorgsamen en het verpleeghuis Het Hoge Heen (Maps, 2018).

Luchtkwaliteit

Volgens figuur 2.4 van de organisatie Luchtmeetnet, is de luchtkwaliteit rondom het Connexion-terrein matig. Maar de lucht voldoet wel aan de eisen volgens de “Wet luchtkwaliteit”. De blauwe cirkel geeft het Connexion-terrein weer.



Figuur 2.4. Luchtkwaliteit Uithoorn (luchtmeetnet, 2018)

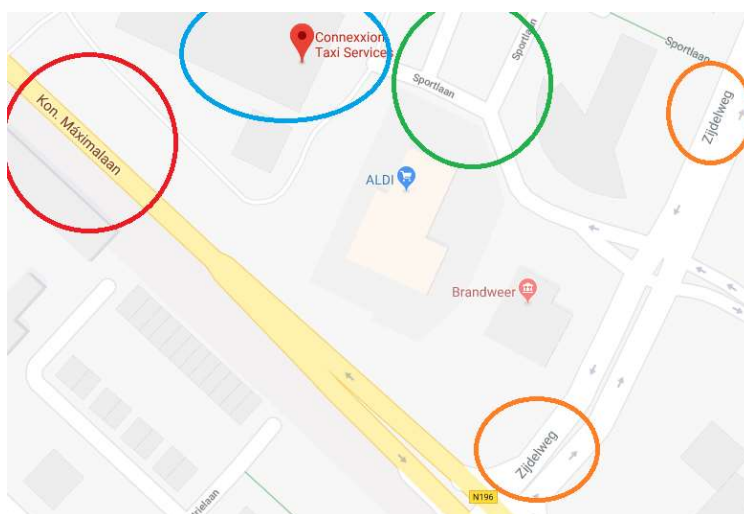
Geluidsoverlast

Tabel 2.5 geeft de geluidsmeting per straat weer. Op figuur 2.5 zijn de straatnamen aangegeven waar het geluidsonderzoek is uitgevoerd. De rode cirkel is de Koningin Máximalaan, de blauwe cirkel is het Connexion-terrein, de groen cirkel is de Sportlaan en de oranje cirkel is de Zijdelweg.

Tabel 2.2. Geluidsoverlast Connexion-terrein

De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 (UBA Projectontwikkeling BV, 2017).

Straatnaam	Aantal dB
Zijdelweg	56 dB
Pr. Christinalaan	51 dB
Koningin Máximalaan	45 dB



Figuur 2.5. Straatnaam aanduiding (Maps, 2018)

Flora en Fauna

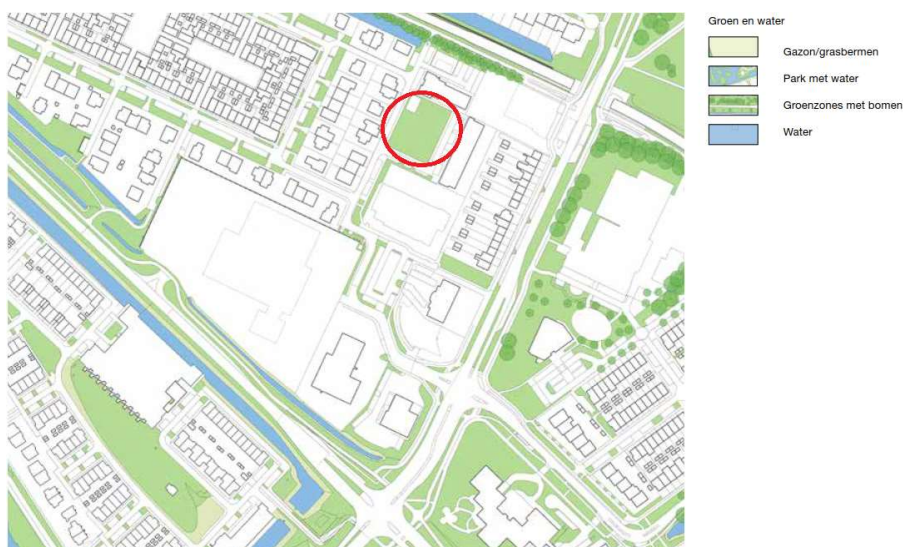
Er is onderzoek uitgevoerd op het gebied van flora en fauna. Uit onderzoek is gebleken dat in de directe omgeving beschermde diersoorten voorkomen (*Habitat en niche (biologie)*, 2017). Voor de ontwikkeling zijn een aantal aanbevelingen opgesteld. Tabel 2.3 geeft een aantal aanbevelingen voor de toekomstige ontwikkeling weer.

Tabel 2.3. Aanbeveling Blom Ecologie (UBA Projectontwikkeling BV, 2017).

Aanbevelingen
Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
Als er schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. De reden hiervoor is om de bewonende dieren een kans te geven om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te vinden. De gelegenheid wordt gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden en willen vluchten, of zich willen verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel). Ook wordt aanbevolen om de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Tijdens de ontwikkeling kan er een geschikt leefgebied voor de rugstreeppad ontstaan, dit is te verhelpen door deze preventieve maatregelen

Buitenruimte

Het Connexion-terrein heeft opvallend weinig openbare groenvoorzieningen ten opzichte van de rest van de omgeving. Omdat plangebied volledig verhard is en vanwege de bestemming busstation, is er momenteel geen groenvoorzieningen aanwezig. Alleen het speelveld dat nabij de Jacob Obrechtweg en de achterzijde van het zwembad hebben een sterke groene uitstraling. Het speelveld is met een rode cirkel aangeduid bij figuur 2.6.



Figuur 2.6. Groen en watervoorzieningen (UBA Projectontwikkeling BV, 2017).

Conclusie Occupatielaag

Rondom het Connexxion-terrein zijn voldoende voorzieningen aanwezig zoals retail, supermarkten, scholen en maatschappelijke faciliteiten. Wat het minst voorkomt op het Connexxion-terrein zijn groenvoorzieningen omdat het hele plangebied verhard is. Bij de toekomstige ontwikkeling, moet er rekening gehouden worden met het realiseren van meer groen. De luchtkwaliteit van Uithoorn is matig, dat kan verbeterd worden door het realiseren voor meer groen. Er is geconstateerd dat rondom het plangebied vleermuizen leven, bij de toekomstige ontwikkeling moet daar rekening mee worden gehouden.

2.2 Netwerklaag

Het tweede onderdeel van het 3-lagenbenadering is de netwerklaag. Deze laag beschrijft de ontsluiting van de projectlocatie. Door verschillende netwerken in kaart te brengen kan er inzicht gecreëerd worden in de bereikbaarheid van het gebied. Hierdoor wordt inzichtelijk wat de kansen, bedreigingen, sterken en zwakke punten zijn van het plangebied.

Weginfrastructuur

Het is van belang om de snelwegen in kaart te brengen aangezien niet elke functie gerealiseerd mag worden vlak langs een snelweg. Dit heeft te maken met het geluid dat veroorzaakt wordt door de snelwegen en het heeft ook met de luchtvervuiling te maken.

Gemeente Uithoorn ligt centraal in de Randstad en heeft een goede verbinding. De belangrijkste buurgemeenten zijn Aalsmeer, Amstelveen en de Ronde Venen. Via de N201 is er een goede verbinding met de auto naar Amsterdam, Amstelveen of richting de snelwegen A4 en A2. Er is ook een goede verbinding naar Schiphol. Vanaf het Connexxion-terrein naar Schiphol via de N201 duurt achttien minuten met een afstand van 16,8km. Vanaf het plangebied naar Amstelveen bedraagt vijftien minuten met een afstand van 10km. De afstand buurgemeente is de Ronde Venen bedraagt 10,2km, met een reistijd van dertien minuten. Figuur 2.7 weergeeft een aantal belangrijke snelwegen rondom Uithoorn zoals de A2, A4 en A9 (Uithoorn uitgebreid in beeld, 2016).



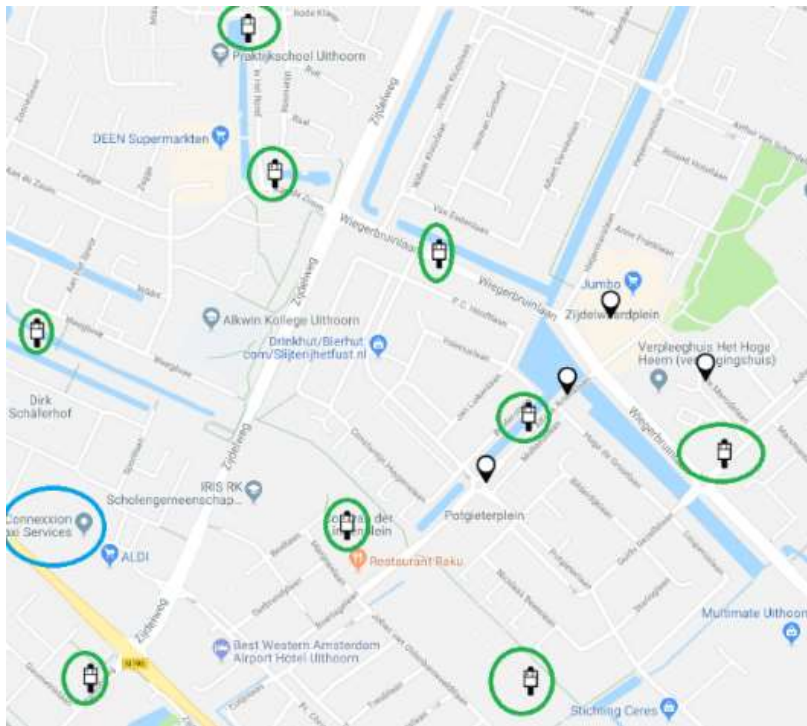
Figuur 2.7. Wegennetwerk rondom Uithoorn (Uithoorn uitgebreid in beeld, 2016)

Bus

Figuur 2.8 is een weergave van de routes die de bussen rijden in Uithoorn. Uithoorn heeft de volgende buslijnen: 174, 340, 342 en 347. Figuur 2.9 is een weergave van alle busstations die in Uithoorn te vinden zijn. De busstations zijn gemarkeerd met een groene cirkel en het Connexxion-terrein is aangeduid met een blauwe cirkel.



Figuur 2.8. Bus routes Uithoorn (Connexxion, z.d.)



Figuur 2.9. Bushaltes Uithoorn (Connexxion, z.d.)

Tramverbinding Uithoornlijn

De huidige lijn 51 (De Amstelveenlijn) wordt omgebouwd tot een tramverbinding tussen Amstelveen Westwijk en Amsterdam Zuid. De verwachting is dat de ombouw in 2020 is gerealiseerd en krijgt de naam “de Uithoornlijn” (Uithoornlijn, z.d.). De Uithoornlijn zal de huidige busverbindingen uit Uithoorn naar Amstelveen en Amsterdam vervangen. Binnen Uithoorn blijven bussen rijden om de tram te kunnen bereiken (Uithoornlijn, z.d.). Het is nog onduidelijk, hoeveel haltes er moeten komen. Figuur 2.10 is een weergave van de mogelijke haltes van de Uithoornlijn, het plangebied is weergegeven met een blauwe cirkel.



Figuur 2.10. Mogelijke Route Uithoornlijn (Uithoornlijn, z.d.).

Conclusie Netwerklaag

Het Connexxion-terrein bevindt zich in een goed bereikbare omgeving. Zowel de bussen als de toekomstige tramstation zullen op loopafstand goed te bereiken zijn. Dit kan extra aantrekkelijk zijn voor potentiële bewoners om in deze omgeving te wonen. Er is een goede bereikbaarheid van de autowegen rondom het plangebied en de omliggende gemeentes zijn goed te bereiken via de N201, N521, A2 en de A4. De Uithoornlijn is een goede toekomstige kans voor het Connexxion-terrein omdat een goede bereikbaarheid belangrijk is voor een plangebied.

2.3 Ondergrond laag

Als laatste onderdeel van het 3-lagenbenadering wordt de ondergrond laag in kaart gebracht. Er wordt bepaald hoe de gesteldheid is van de bodem. UBA heeft het bureau Tauw ingeschakeld om de bodem van het plangebied te onderzoeken en te bepalen of de grond vervuild is. Bureau Tauw is een Europees advies- en ingenieurbureau dat onderzoeken uitvoert op het gebied van bodemvervuilingen. In deze paragraaf worden alle uitgangspunten van bureau Tauw weergegeven. De complete analyse over de ondergrond laag is weergegeven in bijlage I.

Algemeen

Figuur 2.11 van het bureau Tauw (2016) geeft de algemene gegevens van de locatie weer. De locatie heeft een oppervlakte van 18.800m² waarvan 10.500m² verharding is en de overige 6.300m² bebouwing. De huidige bestemming is een busstation en het gebied is niet gelegen in beschermd grondwatergebied. Volgens het bodemonderzoek blijkt dat er een aantal verdachten activiteiten zijn gevonden bij het plangebied. Er zijn twee dieseltanks gevonden met allebei een inhoud van 50.000 liter. Een voormalig ondergrondse morsolietank, een olieafscheider en slibvangput zijn geconstateerd. Deze constatering worden gezien als een risico voor de kwaliteit van de bodem. (Tauw, 2016).

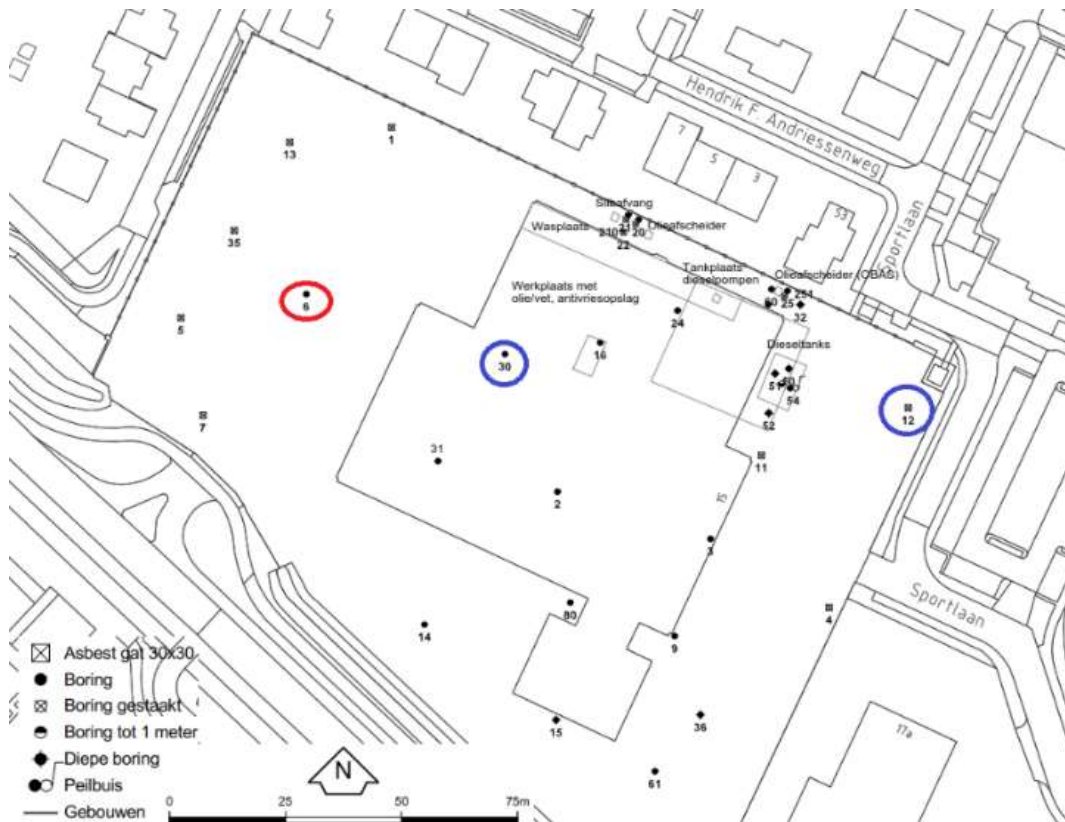
Adres	Sportlaan 15 te Uithoorn
Kadastrale gegevens (www.kadaster.nl)	Uithoorn, sectie B, nummer 77
Oppervlakte (m ²)	18.800
Verharding (m ²)	10.500
Bebouwing (m ²)	6.000
Huidig gebruik	Busstation
Gebruik conform Circulaire bodemsanering	Infrastructuur en industrie
Grondwaterbeschermingsgebied	Niet gelegen in grondwaterbeschermingsgebied
Grondwaterstromingsrichting	Noord
In grondwaterbeschermingsgebied?	Nee
Maaiveldhoogte	-4,2 m +NAP
Diepte freatisch grondwater	< 1,2 m -mv
Geologie	Klei/veen lagen op fijn zand
Dikte van de deklaag	10-15m
Zout of brak grondwater	Nee
Kwetsbare objecten in omgeving	Nee

Tabel 2.11. Algemene gegevens plangebied (Tauw, 2016)

Resultaten

Nadat het bodemonderzoek van bureau Tauw (2016), zijn er waarnemingen gedaan die aangeven dat de bodem verontreinigd is. Figuur 2.12 is een geeft de locaties weer waar boringen hebben plaatsgevonden. Bij boring zes is geconstateerd dat er teveel koper, Polycyclische Aromatische

Koolwaterstoffen (PAK) en minerale olie aanwezig is in de bodem. Boring zes is aangeduid met een rode cirkel. Bij boring twaalf en dertig is er ook een overschrijding van PAK geconstateerd en in het grondwater zijn maximale streefwaarde overschrijdingen aangetoond. Boring twaalf en dertig zijn aangeduid met een blauwe cirkel. Op de plaats van de werkplaats en de olie/vet/antivriesopslag zijn geen overschrijdingen aangetoond (Tauw, 2016).



Figuur 2.12. Borgingskaart (Tauw, 2016)

Conclusie ondergrond laag

Bij boring zes van Connexion-terrein wordt geadviseerd om nader onderzoek te doen omdat momenteel een overschrijding is gemeten van koper, minerale olie en PAK. Op de rest van het terrein zijn enkele overschrijdingen geconstateerd en in het grondwater hooguit streefwaarde overschrijdingen. Op plekken van de verwachte terreindelen zijn geen ernstige verontreinigen geconstateerd. Er kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit van de rest van het terrein voldoende is. Er wordt aanbevolen om op boring zes, twaalf en dertig nader te onderzoeken, omdat de kans op ernstige vervuiling aanwezig is.

3.0 Stakeholderanalyse

In dit hoofdstuk wordt bepaald welke stakeholders invloed hebben op de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. De stakeholders zijn bepaald door het salience (Irvin, 2012). Dit model geeft weer hoeveel invloed zij uitoefenen op basis van power, legitimacy en urgency. Power geeft de hoeveelheid inspraak weer. Legitimacy geeft hoeveel draagvlak weer en hoeveel steun deze kan geven aan de ontwikkeling. Urgency geeft de noodzaak van een ontwikkeling weer, op zowel financieel als sociaal gebied. Deze drie kenmerken hebben een schaalverdeling van één tot en met vijf. Eén betekent weinig macht, draagvlak en noodzaak en vijf betekent veel macht, draagvlak en noodzaak.

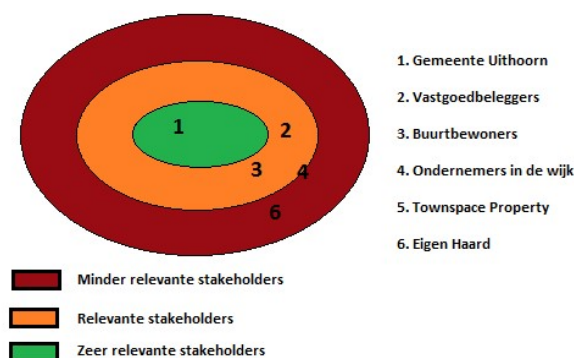
Het doel van deze analyse is het in kaart brengen welke stakeholders het meest belanghebbend zijn. Aan de hand van het overzicht wordt de conclusie weergegeven. Door middel van een vergadering met een projectontwikkelaar van UBA, zijn deze stakeholders bepaald. Aan de hand van tabel 3.1 hebben de stakeholders scores gekregen en aan de hand van de totale score, kan bepaald worden welke stakeholders het belangrijkste zijn voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. De volledige beschrijving van de stakeholderanalyse is te vinden in bijlage II.

Tabel 3.1. *Bepaalde Stakeholders*

Stakeholder/ kenmerk	Power	Legitimacy	Urgency	Totaalscore
Gemeente Uithoorn	5	5	5	5
Vastgoedbeleggers	3	5	3	3
Buurtbewoners	1	3	5	3
Ondernemers in de wijk	1	1	3	2
Townspace Property	1	2	3	2
Eigen Haard	1	1	1	1

Conclusie stakeholderanalyse

Na het in beeld brengen van diverse stakeholders en hun belangen, blijkt dat de gemeente en de vastgoedbeleggers de twee belangrijkste stakeholders zijn voor het Connexxion-terrein. Dit komt omdat beide stakeholders voor veel draagvlak zorgen bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. De gemeente zorgt voor juridisch draagvlak en de vastgoedbellegger voor financiële draagvlak. De gemeente heeft veel macht en de belegger redelijk veel. Beide Stakeholders hebben enorm veel belang bij de ontwikkeling voor het Connexxion-terrein. Bij het ontwikkelen van een nieuw plan zal er veel rekening moeten worden gehouden met de betrokkenheid en overleg met deze stakeholders. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met bewoners, lokale ondernemers en Townspace Property in de wijk om zo draagvlak te creëren voor het plangebied. Momenteel is Eigen Haard geen belanghebbende stakeholder, maar dat kan veranderen als er wordt besloten om sociale huurwoningen te ontwikkelen. Figuur 3.1 is een schematische weergave van welke stakeholders het belangrijkste zijn voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein.



Figuur 3.1. *Conclusie stakeholder analyse*

4.0 DESP-Analyse

Bij de DESP-analyse worden de demografische, economische, sociale en politieke bevindingen kort benoemd. Bij dit onderzoek wordt de E van ecologie en de T van technologie niet toegepast. De relevantie van ecologie en technologie draagt niet bij aan dit onderzoek. Bij paragraaf demografie komt de bevolkingsopbouw van Uithoorn aanbod, voor mogelijke demografische trends en ontwikkelingen. Verder wordt de woningvoorraad in kaart gebracht om te bepalen of er een woningtekort of woningoverschot is in Uithoorn. Bij paragraaf economie wordt het inkomen van de bewoners van Uithoorn in kaart gebracht, om te bepalen wat ze kunnen uitgeven aan een woning. Bij paragraaf Sociaal wordt de identiteit en de woon- leefomgeving van Uithoorn in kaart gebracht, om te bepalen wat voor soort mensen in Uithoorn wonen. Bij politiek, wordt er ingegaan op nieuwe wet- en regelgeving die mogelijk van toepassing zijn voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Deze gegevens worden onderzocht, om de trends en ontwikkelingen van Uithoorn te bepalen. De uitgangspunten dragen bij aan de ontwikkeling van de concepten voor het Connexxion-terrein. De volledige beschrijving van de DESP-analyse is te vinden in bijlage III.

4.1 Demografisch

Door middel van de demografische factoren wordt er gekeken hoe groot de bevolking is en wat de potentie is van de markt. Er wordt onderzocht naar het aantal inwoners, de etniciteit, het aantal huishoudens en de leeftijdsbouw van de bevolking van Uithoorn.

Het aantal inwoners in Uithoorn zal toenemen van 29.201 naar 31.070 (+6,4%) inwoners in 2030 (CBS, 2016). De bevolking van Uithoorn bestaat voor 49,7% uit autochtonen en voor 50,3% uit allochtonen. Het is niet bekend of dit aantal zal toe- of afnemen in de toekomst (Allecijfers, 2017). Uithoorn heeft in totaal 12.728 huishoudens en de huishoudens bestaan uit: huishoudens met kinderen (4.953), eenpersoonshuishoudens (4.190), huishoudens zonder kinderen (3.585). Gemiddeld huishoudens is 2.3 met een bevolkingsdichtheid van 1.602 per km² (Allecijfers, 2017). Het aantal huishoudens zal toenemen van 12.728 naar 14.650 (+15,1%) huishoudens tot 2030 (CBS, 2016). Momenteel bestaat de bevolking van Uithoorn uit een groot deel 45 tot 65 jarige (30,1%) (Allecijfers, 2017). Het aandeel 65-plussers (18,2%) zal in de toekomst toenemen met 23,8% in 2030 (CBS, 2016).

4.2 Economisch

Bij de economische trends en ontwikkelingen van Uithoorn, wordt ingegaan op de woningvoorraad, het inkomen, de WOZ-waarde en de werkloosheid.

Volgens het CBS (2017) bedraagt de woningvoorraad van Uithoorn op 12.948 woningen. Van de totale woningvoorraad is 58% een koopwoning, 10% is particuliere huurwoning en 32% is sociale huurwoning. Gemiddeld is er 19% aan sociale huurwoningen per wijk aanwezig en in de wijk van het plangebied is er 20% aan sociale huurwoningen aanwezig. Mogelijk hoeft bij de nieuwe ontwikkeling geen sociale huurwoningen te komen omdat al meer dan 19% aanwezig is. Gemiddeld bestaat de woningvoorraad uit 82% eengezinswoningen en 18% uit meergezinswoningen. Het gemiddelde besteedbaar inkomen per inwoner bedraagt €26.400,- (Allecijfers, 2017). Door de verwachte stijging van de koopkracht en conjunctuur, wordt er verwacht dat het besteedbaar inkomen zal stijgen (Rijksoverheid, 2018). In 2017 was de gemiddelde woningwaarde €239.000,- en in 2016 bedroeg dit €222.000,-. In 2017 zijn de woningprijzen in Uithoorn in één jaar tijd €17.000,- gestegen ten opzichte van 2016. In 2016 was er een prijsstijging van €1.000,- ten opzichte van 2015 (Allecijfers, 2017). De werkloosheid in Uithoorn is de afgelopen jaren gedaald, net als de landelijke werkloosheid. Per 1.000 inwoners van Uithoorn, werken er 707. In 2014 was 6,8% van alle inwoners werkloos en in 2016 was 5,3% werkloos. Deze daling is mogelijk ontstaan door de verbetering van de economie (Allecijfers, 2017).

Van de totale woningenvoorraad van Uithoorn, zijn er meer eengezinswoningen dan meergezinswoningen. Het grootste aandeel van de woningvoorraad zijn koopwoningen (58%) en het Connexxion-terrein richt zich op koopwoningen. Door de verwachte stijging van het besteedbaar inkomen, kunnen bewoners mogelijk een nieuwe woning kopen op het Connexxion-terrein. Door de stijging van de WOZ-waardes kunnen bewoners hun woning voor een hogere waarde verkopen en mogelijk doorstromen naar het Connexxion-terrein. Voor het Connexxion-terrein moeten woningen ontwikkeld worden, die betaalbaar zijn voor de potentiële doelgroepen.

4.3 Sociaal

Bij de sociale trends en ontwikkelingen van Uithoorn, wordt ingegaan op het Dorpsprofiel van Uithoorn, de Coalitieakkoord 2018-2022, het aantal verhuizingen, verhuisredenen en de verhuiscwensen.

Uithoorn kent een aantal kernbegrippen: rustig, groen, prettig, kinderen, uitzicht en ruim (Metropool regio Amsterdam, 2017). De architectuur van Uithoorn kan getypeerd worden als Tuinstedelijk (Structuurvisie, 2011). De nieuwe ontwikkeling van het Connexxion-terrein moet aansluiten op de kernbegrippen van Uithoorn met een tuinstedelijke architectuur. De bewoners zijn tevreden over hun woning en buurt. De tevredenheid voor de woning krijgt een 8,0 en de buurt krijgt een 7,6 als score (Metropool regio Amsterdam, 2017).

Bij een ruimtelijke inrichting, is een goede leefbaarheid en bereikbaarheid belangrijke uitgangspunten voor wonen, werken en recreëren. Er is gebrek aan bouwruimte, maar de behoefte aan woningen is groot in Uithoorn. Binnen de gemeentegrenzen moet creatief ontwikkeld worden en de beperkte beschikbaarheid van ruimte komt mede door de regelgeving rondom Schiphol. (Coalitieakkoord, 2018).

In 2017 is 18% van alle huishoudens binnen twee jaar een keer verhuisd. De groep die relatief het vaakst verhuisd zijn, zijn éénuoudergezinnen. De grootste toename van het aantal verhuisbewegingen zijn bij stellen met en zonder kinderen en eenpersoonshuishoudens. Mensen onder de 35 jaar met een inkomen tot €36.165,- zijn het meest geneigd om binnen twee jaar te verhuizen (Metropool regio Amsterdam, 2017). De meeste voorkomende verhuisredenen in Uithoorn is dat mensen mooier willen wonen. De verwachting is dat het nieuwe Connexxion-terrein een mooie esthetische uitstraling heeft en aansluit op de verhuisredenen dat mensen willen verhuizen om mooier te wonen. Op de tweede plaats is de meest voorkomende reden dat ze groter willen wonen. Opvallend is ook dat 20% kleiner wil wonen. 17% wil verhuizen omdat de woning niet gelijkvloers is. Mogelijk zijn 65-plussers ook een potentiële doelgroep omdat 17% verhuisd omdat hun woning niet gelijkvloers is. 2.600 huishoudens zijn geïnteresseerd om zich te vestigen in Uithoorn. 26% prefereert een koopwoning tussen de €250.000 en €363.000 en in totaal zoekt 63% een koopwoning. Meer huishoudens hebben een voorkeur voor nieuwbouw dan voor bestaande bouw. De interesse in zelfbouwoningen of kluswoningen is minder populair (Metropool regio Amsterdam, 2017).

4.4 Politiek

Bij de politieke trends en ontwikkelingen van Uithoorn, wordt ingegaan op de nieuwe wet van gasloos bouwen, de duurzaamheidsactiepunten van Uithoorn, de mobiliteit en de infrastructuur van Uithoorn.

Het kabinet heeft besloten dat voor alle nieuwbouw bouwaanvragen na 1 juli 2018 niet meer voorzien mogen zijn van gasaansluiting. De Wet Voortgang Energietransitie (VET) regelt dat de aansluitverplichting van nieuwbouw op het gasnet gaat verdwijnen. Bouwaanvragen die voor 1 juli 2018 worden ingediend, vallen nog onder de oude regeling. Deze bouwprojecten hebben dus nog

recht op een gasaansluiting (Hellebreker, 2018). Door de nieuwe wet moet de ontwikkeling van het Connexxion-terrein ook gasloos zijn.

De gemeente van Uithoorn gaat zich meer richten op duurzaamheid. Duurzaamheid is een van de vaste criteria bij alle plan- en beleidsvorming van de gemeente. De gemeente helpt bij het faciliteren van duurzame energie-initiatieven. De gemeente gaat samenwerken met lokale ondernemers om de milieudoelstellingen te behalen (Coalitieakkoord, 2018). Een goede bereikbaarheid voor nu en in de toekomst is één van de kerntaken van de gemeente. De gemeente blijft zich inzetten voor een goede infrastructuur voor zowel auto, fiets als openbaar vervoer (OV) (Coalitieakkoord, 2018).

Naar verwachting kan de Uithoornlijn in 2020-2022 in gebruik worden genomen. De OV hub-structuur zorgt ervoor dat er snelle, hoogfrequente en comfortabele HOV-lijnen (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) tussen OV-knooppunten zijn. Verder wil de gemeente een visie opstellen voor de inrichting van de N196, het aangrenzende gebied van de Koningin Máximalaan, tussen de Zijdelweg en het dorpscentrum (Coalitieakkoord, 2018). De verbinding van het Connexxion-terrein wordt in de toekomst toegankelijker voor toekomstige bewoners.

Conclusie DESP-analyse

Door de demografische groei van het aantal inwoners en huishoudens in Uithoorn, zal er in de toekomst meer vraag zijn naar woningen. De meeste huishoudens zijn gezinnen met kinderen en eenpersoonshuishoudens. Verder ontstaat er meer vergrijzing in Uithoorn, waardoor het aantal 65-plussers zal toenemen. Voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein moet er mogelijk gericht worden op gezinnen met kinderen, senioren en eenpersoonshuishoudens. Deze doelgroepen hebben de meeste potentie en sluiten aan op de demografische trends en ontwikkelingen.

Doordat de woningvoorraad 82% bestaat uit eengezinswoningen, is er mogelijk vraag naar appartementen bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Deze appartementen zijn geschikt voor eenpersoonshuishoudens en 65-plussers. Door de stijging van de WOZ-waardes, kunnen bewoners hun woning verkopen en doorstromen naar het Connexxion-terrein.

De nieuwe ontwikkeling moet aansluiten op het dorpsprofiel en de architectuur van Uithoorn. De bewoners van Uithoorn zijn zeer tevreden over hun woning en omgeving. Door de groei van Schiphol is er een gebrek aan bouwruimte en moet er duurzaam gebruik worden gemaakt van de beschikbare bouwruimtes. In totaal zijn er 2.600 potentiële huishoudens die in Uithoorn willen wonen. Doordat de meest voorkomende verhuisreden mooier wonen is, zal de ontwikkeling van het Connexxion-terrein aan sluiten op deze reden. Er wordt gestreefd naar mooi esthetische woningen met veel groenvoorzieningen. 20% wil ook kleiner wonen, dit zijn mogelijk eenpersoonshuishoudens en senioren. Deze groepen zijn geschikt voor appartementen met een kleiner vloeroppervlakte.

Door de nieuwe wetgeving op het gebied van duurzaamheid, moeten de toekomstige woningen gasloos ontwikkeld worden. Doordat de gemeente zich blijft inzetten voor een goede infrastructuur, draagt dit positief bij aan de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Doordat de bereikbaarheid wordt verbeterd, zal dit direct positief uitvallen voor de ontwikkeling en de verkoopbaarheid.

5.0 Resultaten mondelinge gesprekken

Aan de hand van mondelinge gesprekken met verschillende stakeholders, is een beeld ontstaan over welke mogelijke doelgroepen bestemd zijn voor het plangebied. Er zijn gesprekken gevoerd met leden van de gemeente, een makelaar, de woningbouwcorporatie en een potentiële koper vastgoedbellegger. De vragen hebben betrekking op de mogelijke doelgroepen en de passende segmenten. Verder werden vragen gesteld over trends op het gebied van demografie, economisch, sociaal en politiek. Ook werd gevraagd wat volgens de respondenten de optimale invulling is voor het Connexxion-terrein. Voor meer informatie en toelichting over de mondelinge gesprekken wordt er doorverwezen naar bijlage IV en V.

Tabel 5.1 geeft de respondenten weer en hoe deze respondenten zijn benaderd. Deze respondenten zijn tot stand gekomen door de stakeholderanalyse. Verder is er met UBA besproken welke stakeholders het meest betrokken zijn met de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Er zijn ook twee respondenten benaderd die niet direct betrokken zijn met het plangebied en geen directe belangen hebben. Twee externe partijen zijn via de mail benaderd en gevraagd om een vragenlijst in te vullen. De overige respondenten zijn door middel van mondelinge gesprekken benaderd. Tabel 5.2 geeft een topiclijst weer over de kernvragen en hoe de respondenten hierop hebben geantwoord.

Tabel 5.1. Respondentenlijst

	Naam	Manier van communicatie
Gemeente Uithoorn	R. de Mulder en J. Dekker	Mondeling gesprek
Vastgoedbelegger Wonam (externe partij)	E. Treffers	Mail
Poteniele koper	D. Wiersma	Mondeling gesprek
EKZ makelaardij	P. Kruit	Mondeling gesprek
Kooplenstra makelaardij (externe partij)	M. Sterk	Mail
Eigen Haard	H. Stolze	Mondeling gesprek

Tabel 5.2. Topiclijst

	Doelgroepen	Segmenten	Trends
Gemeente Uithoorn	Sociale stijgers, gezinnen met kinderen, modale inkomens, senioren en eenpersoonshuishoudens	Mixed use: nultredenappartementen, eengezinswoningen, sociale huurwoningen en tweekappers	Uithoornse trends kan je vergelijken met de landelijke
Vastgoedbelegger Wonam	Young professionals, senioren en expats	Eengezinswoningen en appartementen	Op het gebied van duurzaamheid kunnen de woningen voorzien zijn van pv-cellen, warmtepomp, warmte koudeopslag en gasloos Kon daar geen antwoord op geven
Poteniele koper	Starters, gezinnen met kinderen en senioren	Eengezinswoningen en appartementen	
EKZ makelaardij	Gezinnen met kinderen, starters, eenpersoonshuishoudens en senioren	Mix use: appartementen en eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen	De woningen in Uithoorn zijn 20-25% goedkoper ten opzichte van Amstelveen
Kooplenstra makelaardij	Gezinnen met kinderen en starters	Eengezinswoningen €200.000-€350.000, appartementen en tweekappers (€400.000-€475.000)	Mensen uit krimpengebieden verhuizen naar de randstad. Verder moet er rekening gehouden worden met gasloos bouwen
Eigen Haard	Young professionals, starters en senioren	Kon daar geen antwoord op geven	Eigen Haard verwacht veel vergrijzing in de toekomst

Conclusie mondelinge gesprekken

Uit de mondelinge gesprekken is gebleken dat de belangrijkste doelgroepen voor het Connexxion-terrein bestaat uit starters, gezinnen met kinderen, eenpersoonshuishoudens en senioren. Doelgroepen als expats en studenten zijn ook mogelijk voor het Connexxion-terrein maar deze komen minder vaak naar voren. De segmenten die het meest naar voren kwamen zijn eengezinswoningen, appartementen en tweekappers. De grootte van de appartementen en de eengezinswoningen zullen verschillen omdat elke doelgroep andere behoeftes en woonwensen hebben. Voor de starters moet de vraagprijs rond de €200.000 zijn, voor gezinswoningen en appartementen €290.000-€350.000 en de tweekappers 400.000-€475.000. De woningen moeten gasloos en energieneutraal zijn. Het is nog de vraag of er sociale huurwoningen gerealiseerd moet worden op het Connexxion-terrein. UBA moet nog in gesprek met gemeente Uithoorn om te bepalen of ook sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden.

6.0 woonwensanalyse

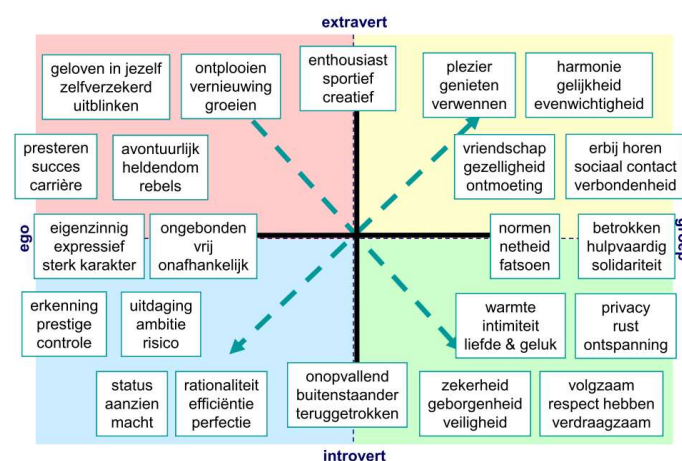
Uit de vorige analyses is naar voren gekomen dat starters, gezinnen, eenpersoonshuishoudens en senioren de potentiële doelgroepen zijn voor het Connexxion-terrein. Aan de hand van een woonwensanalyse worden de woonwensen van de potentiële doelgroepen bepaald. Dit wordt onderzocht aan de hand van het BPD Mosaic-handboek (2016). Het Mosaic-handboek is een handboek waar alle doelgroepen worden toegelicht. Deze doelgroepen worden vergeleken met de potentiële doelgroepen voor het Connexxion-terrein.

Het doel van de woonwensanalyse is de woonwensen van de potentiële doelgroepen in kaart te brengen, zodat bij de nieuwe ontwikkeling het product afgestemd kan worden op de woonwensen van de doelgroepen. Uit de vorige analyses is naar voren gekomen dat de bewoners van Uithoorn getypeerd kunnen worden met de belevingswerelden blauw en groen. Aan de hand van het BSR-model worden de woonwensen van de belevingswerelden blauw en groen bepaald en vergeleken met het Mosaic-handboek. Voor informatie en toelichting over de woonwensen van de doelgroepen wordt er doorverwezen naar bijlage VI.

Tabel 6.1 is een weergave van de potentiële doelgroepen die zijn vergeleken met de doelgroepen uit het Mosaic-handboek. Het type doelgroepen van het handboek sluiten aan op de potentiële doelgroepen van de ontwikkeling. De woonwensen zijn vergeleken aan de hand van de doelgroepen van het handboek. Verder zijn de belevingswerelden gekoppeld per doelgroep. De kleuren omschrijven wat de woonwensen van deze belevingswerelden zijn. De vier belevingswerelden zijn weergegeven bij figuur 6.1.

Tabel 6.1. *Typering doelgroepen*

Naam doelgroep Mosaic	Naam doelgroep plangebied	Belevingswereld kleur
Modale Koopgezinnen	Gezinnen met kinderen	Blauw/groen
Kind en Carrière	Gezinnen met kinderen	Blauw
Gouden Rand	Senioren	Blauw
Elitaire Topklasse	Senioren	Blauw
Welverdiend genieten	Senioren	Blauw/groen
Samen Starten	Starters	Groen
Eenpersoonshuishoudens	Eenpersoonshuishoudens	Groen



Figuur 6.1. De vier belevingswerelden (SmartAgent, 2013)

De groene wereld- bescherming

De mensen die zich bevinden in de groene wereld zijn mensen die op zoek zijn naar zekerheid in hun eigen directe omgeving. Zijn gehecht aan een bepaalde structuur en vastigheid. Activiteiten doen ze

in een bedachtzaam tempo. Mensen in de groene wereld werken meer in groepsverband dan in de gele wereld. Mensen in de groene wereld zijn gericht op een aantal mensen die hij of zij vertrouwd. (SmartAgent, 2013)

De blauwe wereld - controle

Mensen in de blauwe wereld zijn ambitieuze en dynamisch, die gericht zijn op manifestatie en controle. Deze mensen zijn goed in het analyseren en aanpakken van zaken en hebben vaak een hoge positie wat status oplevert waarop ze trots zijn. Ze staan in voor een uitdaging in het leven en willen graag erkenning als die uitdaging volbracht is. Het kan voorkomen dat sommige mensen van de blauwe wereld zich onopvallend gedragen en meer terugtrekt in tegenstelling tot andere karakters die juist expressief en zich onafhankelijk gedragen (SmartAgent, 2013).

BSR en woonwensen

Figuur 6.2 en 6.3 geven de woonwensen weer van de blauwe en groene belevingswereld. Deze informatie is afkomstig van een onderzoek naar de toepasbaarheid levensstijlen (Hammouch, 2007). De mensen uit de blauwe wereld wonen het liefst in een hoogwaardige vrijstaande woning in wijk met status. Het woonmilieu waarin ze het liefst willen wonen moet rust uitstralen. Mensen uit de groene wereld wonen het liefst in een nieuwbouwwijk in een woning met een tuin. Senioren in deze belevingswereld wonen het liefst in een appartement in de buurt van voorzieningen.



Figuur 6.2. Woonwensen per belevingswereld (Hammouch, 2007)

Ongebonden	Dynamische individualisten	Stille Luxe	Verankerden	Samenlevers	Terugtrekkers
privacy, anonimiteit	vrij, ruim wonen	vrij, ruim wonen	gezelligheid in buurt	gezelligheid in buurt	privacy
functioneel wonen	privacy	gezelligheid in buurt	veiligheid	knus wonen	trekt zich graag terug in huis
andere woning dan anderen	functioneel wonen	zorg voor kinderen delen	huis open voor anderen	veel in- en uitloop	anonimiteit
dynamische woonomgeving	met gelijkgestemden		gelukkigst in eigen huis	zorg voor kinderen delen	
luxe wonen	luxe/exclusief wonen		knus wonen		
			zorg voor kinderen delen		

Figuur 6.3. Woonwensen per belevingswereld (Hammouch, 2007)

Modale Koopgezinnen

Het gezinsleven staat centraal bij de groep modale koopgezinnen. Tabel 6.2 geeft de kenmerken weer van deze groep. Figuur 6.4 is een impressie van nieuwbouw wat aansluit op de vraag en behoefte van deze groep. Verder is weergegeven in welk woonmilieu deze groep wil wonen. Ze willen in een rustige kindvriendelijke omgeving wonen in het landelijk gebied.



Figuur 6.4. Nieuwbouw smaak en gewenst woonmilieu Modale koopgezinnen (BPD, 2016)

Tabel 6.2. Kenmerken Modale Koopgezinnen (BPD Mosaic, 2016)									
25 tot 45 jaar	Getrouwd of samenwonend (drie- tot vierpersoonshuishouden)	Eén of meer tot 12 jaar	Hoge opleiding	Fulltime baan	Modaal tot twee keer modaal	Koopwoning (hoek- of tussen woning)	90-135 m²	1900-1999	Eén of twee auto's

Kind en Carrière

Voor de groep Kind en Carrière is het veel omschakelen op het gebied van werk en privé. Tabel 6.3 geeft de kenmerken weer van deze groep. Figuur 6.5 is een impressie van nieuwbouw wat aansluit op de vraag en behoefte van deze groep. Verder is weergegeven in wat voor soort woonmilieu deze groep wil wonen. In een rustige woonomgeving met de hoge vrijstaande woningen die status uitstralen.

Tabel 6.3. Kenmerken Kind en Carrière (BPD Mosaic, 2016)									
30 tot 55 jaar	Getrouwd of samenwonend (drie- tot vierpersoonshuishouden)	Eén of meer tot 19 jaar	Hoge opleiding	Fulltime baan	Modaal tot twee keer modaal	Koopwoning (hoek- of tussen woning)	90-135 m²	1900-heden	Eén of twee auto's



Figuur 6.5. Nieuwbouw smaak en gewenst woonmilieu Kind en Carrière (BPD, 2016)

Gouden Rand

De gezinnen met een Gouden Rand hebben het financieel goed voor elkaar. Tabel 6.4 geeft de kenmerken weer van deze groep. De groep Gouden Rand wil in een aantrekkelijke wijk in de stad wonen of in een dorp dicht bij de stad. Figuur 6.6 geeft weer wat de nieuwbouw smaak van deze groep is en wat hun gewenste woonmilieu is. Hier is er sprake van een wijk met status met esthetische woningen.



Figuur 6.6. Nieuwbouw smaak en gewenst woonmilieu Gouden Rand (BPD, 2016)

Tabel 6.4. Kenmerken Gouden Rand (BPD Mosaic, 2016)

45 tot 65 jaar	Getrouwd of samenwonend (drie- tot vierpersoonshuishouden)	Eén of meer tot 19 jaar	Hoge tot universitaire opleiding	Fulltime baan	Modaal tot twee keer modaal	Koopwoning vrijstaande woning of tweekapper	>135 m ²	1900-1944 of 1990-2005	twee auto's

Elitaire Topklasse

Mensen in de Elitaire Topklasse staan bovenaan de sociale ladder en daar zijn ze zich goed van bewust. Tabel 6.4 geeft de kenmerken weer van deze groep. Figuur 6.7 is een impressie van de nieuwbouwsmaak en woonmilieu van deze groep. Ze houden van esthetische appartementencomplexen in een rustige groene omgeving.



Figuur 6.7. Nieuwbouw smaak en gewenst woonmilieu Elitaire Top (BPD, 2016)

Tabel 6.5. Kenmerken Elitaire Topklasse (BPD Mosaic, 2016)									
45+	Getrouwd of alleenstaand één- tot vierpersoonshuishouden	Geen tot twee vanaf 6 jaar	Universitaire opleiding	Fulltime baan	Meer dan twee keer modaal	Koopwoning vrijstaande woning of tweekapper	>135 m²	Voor 1944	twee auto's

welverdiend Genieten

Welverdiend Genieten is een actieve groep mensen. Financieel hebben ze het goed voor elkaar, waardoor er ook de middelen zijn om het ervan te nemen. Tabel 6.6 geeft de kenmerken weer van deze groep. Figuur 6.8 is een weergave van het gewenste nieuwbouw en woonmilieu. Deze mensen houden van rust en wonen het liefst in een twee-onder-een-kapwoning in een omgeving met veel groenvoorzieningen.

Tabel 6.6. Kenmerken Welverdiend Genieten (BPD Mosaic, 2016)									
55+	Getrouwd of samenwonend	Geen kinderen of volwassen kinderen	Hoge tot universitaire opleiding	Gepensi oneerd	Modaal tot twee keer modaal	Koopwoning tweekapper	90-135 m²	1970 tot heden	één auto



Figuur 6.8. Nieuwbouw smaak en gewenst woonmilieu Welverdiend Genieten (BPD, 2016)

Samen Starten

De stellen die Samen Starten hebben een laag opleidingsniveau en staan eenvoudig in het leven. Hun ambitie ligt niet bij het maken van carrière maar op anderen vlakken. Tabel 6.7 geeft de kenmerken weer van deze groep. Figuur 6.9 is een impressie van het gewenste woonmilieu voor deze doelgroep. Deze groep wil in een groene rustige woonwijk wonen die kindvriendelijk is. De woning kan een sociale huurwoning zijn of een eengezinswoning.

Tabel 6.7. Kenmerken Samen starten (BPD Mosaic, 2016)									
25- 45 jaar	Samenwonend	Eén kind of meer kinderen	Laag tot middelbare opleiding	Parttime baan of werkloos	Laag tot modaal inkomen	Sociale huurwoning	90-135 m²	1945-1989	Geen



Figuur 6.9. Nieuwbouw smaak en gewenst woonmilieu Samen Starten (BPD, 2016)

Eenpersoonshuishoudens

Door de organisatie BPD is onderzoek gedaan naar de woonwensen van eenpersoonshuishoudens. Door middel van kwalitatief onderzoek zijn vijftientig eenpersoonshuishoudens tussen de 30 en 40 jaar ondervraagd. Uit de vragen is naar voren gekomen dat er behoefte is aan een grotere woning met veel licht en opbergruimte, maar over het algemeen zijn ze niet actief op zoek naar een andere woning. Figuur 6.10 geeft weer in welke ruimtes het meeste tijd wordt doorgebracht en over welke ruimtes de tevredenheid het hoogst is.



Figuur 6.10. Tevredenheid woning eenpersoonshuishouden (BPD, 2015)

Uit onderzoek (Alves, 2015) is gebleken dat eenpersoonshuishoudens geen fan zijn van microappartementen. Deze groep wil niet kleiner wonen dan 60m², dus indelingen van appartementen met 30-50m² worden niet gewaardeerd. Verder is er behoefte aan een klassieke drie-kamerindeling met een slaapkamer, een woonkamer en een extra kamer. Tabel 6.8 geeft de aanbevelingen van BPD weer, die meegenomen kunnen worden bij nieuwe ontwikkeling.

Tabel 6.8. Aanbevelingen bij nieuwe ontwikkelingen (BPD,2015)

Aanbevelingen voor eenpersoonshuishoudens

Bij nieuwe projecten is het aan te bevelen om te zorgen voor veel natuurlijke lichtinval in de woonkamer.	Keukens kunnen het best worden aangeboden met veel opbergruimte en met ingebouwde apparatuur.
Alleenstaanden houden niet van het idee van 'klein wonen'. De psychologische grens ligt op 65 m ² . Is de woning kleiner, geef dan meer aandacht aan de verschillende ruimtes en opbergmogelijkheden	Een extra kamer is zeer gewild; consumenten zouden kunnen kiezen voor een grote slaapkamer of een iets kleinere slaapkamer met extra (werk/hobby) ruimte via een schuifwanden- of kastensysteem.
In de slaapkamer hebben alleenstaanden behoefte aan grote ramen.	Er moet altijd een buitenruimte zijn.
Een toilet of wasmachine in de badkamer wordt niet gewaardeerd; biedt altijd een aparte toiletruimte.	Het is niet verstandig om gemeenschappelijke ruimtes aan te bieden; daar is geen behoefte aan in dit segment.
Bij loftwoningen is het van belang de consument te helpen met voorbeelden van hoe ze de woning kunnen indelen.	

Conclusie woonwensanalyse

Uit de DESP-analyse is naar voren gekomen dat eenpersoonshuishoudens, gezinnen met kinderen, starters en senioren de meest potentiële doelgroepen zijn voor de ontwikkeling van het Connexion-terrein. De segmenten die het meest naar voren kwamen zijn eengezinswoningen, appartementen en tweekappers. De grootte van de appartementen en de eengezinswoningen zullen verschillen omdat elke doelgroep andere behoeftes en woonwensen hebben. Bij de ontwikkeling van het Connexion-terrein moet er rekening worden gehouden met de wensen en behoeftes van deze groepen om doelgroepgericht te ontwikkelen. Als de ontwikkeling aansluit op de woonwensen van de doelgroepen, dan is de kans groter voor een goede verkoopbaarheid. De hoeveelheid woningen per doelgroep moet nog nader bepaald worden. Dit wordt nader bepaald bij uitwerking van de concepten.

7.0 beleidsanalyse

In de beleidsanalyse wordt gekeken naar het beleid op verschillende niveaus. Zo is gekeken naar het beleid op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Door de verschillende beleidskaders in kaart te brengen, wordt het duidelijk of de verschillende niveaus met elkaar overeenkomen en welke onderdelen, bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein relevant zijn. Voor informatie en toelichting over de beleidsanalyse wordt er doorverwezen naar bijlage VII.

7.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau wordt een aantal beleidsstukken in kaart gebracht dat invloed kan hebben op de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Bij ruimtelijke ordening richt de overheid zich op de nationale belangen van Nederland. Verder wordt ingegaan op de Omgevingswet 2021, in deze wet bundelt de overheid de regels voor ruimtelijke projecten. Er wordt onderzocht of deze beleidsstukken invloed hebben op de ontwikkeling van het Connexxion-terrein.

Ruimtelijke ordening

Doordat de ruimte in Nederland schaars is, wordt er goed gekeken naar het beleid ruimtelijke ordening dat door de Rijksoverheid is opgesteld. Zo wil het Rijk de economie versterken door middel van een goed vestigingsklimaat op te stellen. Het Rijk wil ook de kwaliteit van het water, de bodem en de lucht verbeteren.

De Omgevingswet 2021

Met de Omgevingswet bundelt de overheid de regels voor ruimtelijke projecten. Het wordt makkelijker om ruimtelijke projecten te starten zoals als woningbouw op een voormalig bedrijventerreinen of de bouw van windmolenparken (Rijksoverheid, 2015). Deze wet kan toegepast worden bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. De aanvraag voor de omgevingsvergunning van het Connexxion-terrein zal mogelijk in 2021 plaatsenvinden. Het zal zorgen voor een versoepeling van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Dit zal veel tijd schelen omdat 26 wetten worden gebundeld tot één wet. Zo kan het project mogelijk eerder van start gaan.

Conclusie Rijksbeleid

De ontwikkeling van het Connexxion-terrein sluit aan op de beleidspunten van het Rijk. De ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de economie, door een goed vestigingsklimaat te realiseren. Dat wordt gerealiseerd door een goede afstemming van de vraag en behoefte van inwoners. Hierbij zal het ook gaan om kwalitatief goede woningen te realiseren, door zowel nieuwbouw als in bestaande wijken woningen te realiseren en het toevoegen van groenvoorzieningen. Door de nieuwe Omgevingswet in 2021 wordt het in de toekomst makkelijker voor bedrijven en organisaties om nieuwe ideeën te realiseren. Van de 26 wetten wordt nog maar één wet gemaakt en deze draagt bij om lokale problemen op te lossen. In 2021 wordt mogelijk de omgevingsvergunning aangevraagd voor het Connexxion-terrein. Door de nieuwe Omgevingswet zal deze procedure versneld en versoepeld worden, zodat de realisatie snel kan plaatsvinden.

7.2 Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau wordt ingegaan op de ontwikkeling van Schiphol en het effect op de woningbouw. Aan de hand van een kaart van Schiphol wordt weergegeven waar wel en niet gebouwd mag worden. Verder wordt er ingegaan op Provinciale Ruimtelijke Verordening. De Provinciale Ruimtelijke Verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van onder andere (gemeentelijke) bestemmingsplannen moeten voldoen. Er wordt ingegaan op de drie hoofdbelangen van de provincie Noord-Holland. Als laatste wordt er ingegaan op de Woonvisie 2010-2020. De woonvisie is een verdere uitwerking van de structuurvisie, waarin de kwaliteit van wonen

centraal staat. Het doel is om te onderzoeken of de ontwikkeling van het Connexxion-terrein overeenkomt met het provinciale beleid.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) bevat de ruimtelijke regels van luchthaven Schiphol. De regels worden gewijzigd op basis van verbetervoorstellen vanuit gemeenten, provincies en de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Zo wordt de effectiviteit en de efficiëntie van de regelgeving verder verbeterd (Overheid, 2017).

Deze verbetervoorstellen komen vanuit gemeenten die een inventarisatie hebben uitgevoerd van knelpunten die zij bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen ervaren met de regels van het LIB. Het doel is om het aantal knelpunten te verminderen.

In het onderzoek *Overlast Vliegtuigen* wonen veel tipgevers rondom luchthaven Schiphol, waar regels gelden op het gebied van woningbouw. Die regels zijn er vanwege de geluidshinder, mogelijke gezondheidseffecten en de veiligheid. Daar wordt naar gehandhaafd in zogenoemde beperkingsgebieden. Figuur 7.1 geeft de beperkte bebouwing van Nederland weer. Er zijn vijf categorieën voor de beperkte bebouwing en Uithoorn is met de blauwe cirkel weergegeven. Uithoorn bevindt zich in gebied vijf en tabel 7.1 geeft de regels weer waar Uithoorn rekening mee moet houden met toekomstige ontwikkelingen (Verkaik, 2017).

Tabel 7.1. *LIB-gebied (Verkaik, 2017).*

LIB 5

LIB 5 – Groei van Schiphol en groei van gemeente

In dit gebied mag van de overheid gebouwd worden, maar er moet daarnaast ook ruimte zijn voor de groei van Schiphol. Er mag daarom bijvoorbeeld niet buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd worden. En gemeenten moeten bij het bouwen rekening houden met de geluidsproductie en het risico die vliegroutes van en naar Schiphol met zich meebrengen. Ook hier moet de gemeente de nieuwe bewoners informeren over de belasting door vliegtuiggeluid en eventuele klachten van nieuwe bewoners afhandelen.

Provinciale Ruimtelijke verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening stelt regels en voorwaarden op, waaraan de inhoud van onder andere (gemeentelijke) bestemmingsplannen moet voldoen. Er zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd als het landelijk gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied (Provincie Noord-Holland, 2010).

Het toekomstbeeld voor de provincie Noord-Holland is dat Noord-Holland een mooi, veelzijdig en internationaal concurrerende provincie blijft. Om dit toekomstbeeld te realiseren heeft de provincie in de structuurvisie provinciale belangen benoemd (Provincie Noord-Holland, 2010). Zo wil de provincie alle ruimte goed en duurzaam gebruiken. Onder duurzaam verstaat men het plaatsen van de juiste functies op de juiste plekken. De juiste plek wordt bepaald door een aantal factoren waaronder de behoefte aan voorzieningen ter plaatse en de bereikbaarheid van de locatie. Als er op het Connexxion-terrein wonen ontwikkeld worden, draagt dat bij aan duurzaam ruimte gebruik omdat in Uithoorn veel vraag is naar woningen.



Figuur 7.2. Beperkte bebouwingsgebieden (Verkaik, 2017)

Provinciale woonvisie 2010-2020

De doelstelling van de woonvisie is dat voor 2020 de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen van een passende kwaliteit, gevestigd in een aantrekkelijk woonmilieu. Om dat doel te bereiken zijn er drie speerpunten weergegeven bij tabel 7.2 (Baggerman, 2010). Bij de toekomstige ontwikkeling moet rekening worden gehouden met deze hoofbelangen om aan de provinciale doelen te voldoen.

Tabel 7.2 Hoofdbelangen provincie Noord-Holland (Provincie Noord-Holland, 2010)

Betere afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten en vooral voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
Betere afstemming van voorzieningen in de woonomgeving op de vraag van bewoners.
Verbetering van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Conclusie provinciaal beleid

In de provinciale woonvisie is naar voren gekomen dat er een betere afstemming moet komen tussen vraag en aanbod voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning. Verder moeten de voorzieningen in de woonomgeving aansluiten op de vraag van de bewoners om de duurzaamheid van het woningaanbod en woonomgeving te verbeteren. Met de voorgenomen ontwikkeling van het Connexxion-terrein wordt een bedrijventerrein naar woningen getransformeerd, waardoor sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Uit het LIB is gebleken dat Uithoorn onder categorie vijf valt op het gebied van beperkte bebouwing. Categorie vijf genaamd Groei van Schiphol en groei van gemeente wil zeggen dat in het gebied gebouwd mag worden, maar er moet ook ruimte zijn voor de groei van Schiphol. Om deze reden kan er beperkt gebouwd worden in Uithoorn. Het heeft momenteel geen negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein.

7.3 Gemeentelijk beleid

Op gemeentelijk niveau wordt ingegaan op de structuurvisie van Uithoorn, waar gemeente Uithoorn een toelichting geeft over hun visie betreft ruimtelijke ontwikkelingen. Verder wordt ingegaan op de Woonvisie van Uithoorn, daar worden de ambities op het gebied van wonen nader toegelicht. Het doel is om de ambities duidelijk in kaart te brengen, om te bepalen of dit gevolgen heeft voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein.

Structuurvisie Uithoorn 2011

De structuurvisie bevat een brede visie op de toekomst van de gemeente Uithoorn en vormt het kader van alle ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente heeft als leidraad een aantrekkelijke plaats te blijven om te wonen en werken. De structuurvisie gaat uit van de volgende ambitie (Gemeente Uithoorn, 2011): *De gemeente Uithoorn moet haar verschillen benadrukken en versterken. Op die manier wordt de gemeente juist unieker en aantrekkelijker.*

In de visie staat dat Uithoorn een gemeente is met twee gezichten:

- Een tuinstedelijk, economisch gezicht in het noorden.
- Een landelijk, dorpsgezicht in het zuiden.

De visie beschrijft voor elk gebied welke ontwikkelingen daar plaats kunnen vinden en welke kwaliteiten behouden moeten worden. Bij de visie hoort ook een uitvoeringsagenda. Daarin staat wat wanneer gedaan moet worden om de visie ook echt te realiseren (Gemeente Uithoorn, 2011).

Woningbouw

In de Woonvisie is de toekomstige woningbehoefte in beeld gebracht. Dit wordt bij de Woonvisie nader toegelicht. Een aandachtspunt bij de invulling van de toekomstige woningbehoefte is dat Uithoorn naast de bestaande nieuwbouwlocaties geen grote uitleglocaties meer heeft, vanwege de contouren van Schiphol. De nadruk zal daarom liggen op het herstructureren en inbreiden van gebieden. Het belang wordt steeds groter om de woonbehoeften van de aangegeven doelgroepen van de Woonvisie in kaart te brengen. (Gemeente Uithoorn, 2011).

Kootpark Oost

De gemeenteraad heeft in de structuurvisie (2011) vastgesteld dat het gebied tussen Burgemeester Kootpark, de Zijdelweg, de Jacob Obrechtweg en de Koningin Máximalaan een woongebied (Kootpark Oost) wordt als de kans zich voordoet. Het Connexion-terrein is gelegen in Kootpark Oost. De gemeente ontwikkelt zelf niet maar heeft wel uitgangspunten voor het totale gebied opgesteld. Deze uitgangspunten komen terug in de Juridische analyse. Het is de bedoeling dat het gebied geleidelijk verandert van gemengd woon/werkgebied naar volledig woongebied. Tijdens de ontwikkeling van het plangebied moet het tussentijds aantrekkelijk blijven om te wonen en werken (Gemeente Uithoorn, 2011).

Woonvisie Uithoorn 2013-2023

De woonvisie geeft de koers van de gemeente tot 2023 op het gebied van wonen weer. De gemeente wil bijdragen aan de regionale doorstroming van de bewoners van Uithoorn op de woningmarkt. De gemeente wil ook inspelen op wensen van oudere huishoudens, zodat ze ook met eventuele beperkingen in Uithoorn kunnen blijven wonen. De variatie en keuzemogelijkheden worden de komende jaren vergroot en er wordt ingezet op een algehele kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving. Nieuwbouw wordt benut om leegtes op te vullen die vanuit de lokale vraag geconstateerd worden. Een voorbeeld zijn woningmarktsegmenten die nu ontbreken maar waar wel vraag naar is, voornamelijk voor gezinnen. Bij elke verandering, of het nu om nieuwbouw gaat of om een wijziging in bestaande woongebieden, er wordt nadrukkelijk naar de kwaliteiten en kansen van de locatie en de omgeving gekeken. Binnen de algemene ambitie om meer variatie en kwaliteit te vergroten voor gezinnen, zijn er een aantal speerpunten geformuleerd (Gemeente Uithoorn, 2012).

De gemeente richt zich op de invloed voor de woonconsument, betaalbaarheid, energiebesparing en wonen met welzijn en zorg. De gemeente streeft naar de versterking van woongebieden door middel van variatie in het woningaanbod. Bij de toekomstige ontwikkeling worden meerdere segmenten ontwikkeld. De gemeente wil mensen met een beperkt inkomen zoals lage- en middeninkomens een goed perspectief geven van de woningmarkt. De gemeente zet zich in voor volgende sociale huurwoningen van voldoende omvang en kwaliteit. De gemeente heeft de doelstelling om in 2040 een energieneutrale gemeente te zijn. Nieuwe ontwikkelingen moeten gasloos zijn en dit draagt bij aan deze doelstelling. De gemeente richt zich ook op de woningvoorraad voor mensen met zorgvraag. Daarom wil de gemeente dat het aanbod van nultredenappartementen toeneemt en de nieuwe ontwikkeling daaraan bijdraagt.

Conclusie gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling, de functiewijziging van kantoor naar wonen, is in lijn met de uitgangspunten van de structuurvisie. Bij het bedrijventerrein worden circa 90 woningen ontwikkeld in bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling bevindt zich in de wijk Legmeer (omgeving Burgemeester Kootpark) en maakt onderdeel uit van het tuinstedelijke, economische gezicht van Uithoorn.

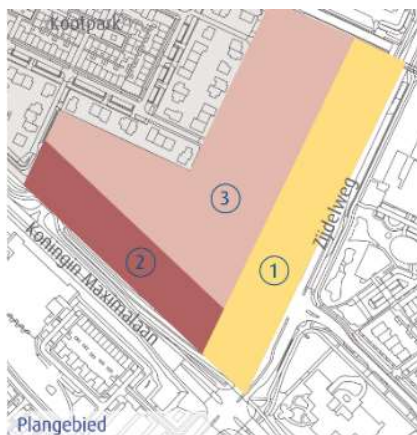
Woningen zoals appartementen, eengezinswoningen en twee-onder-een-kap woningen, passen binnen de uitgangspunten van de woonvisie van de gemeente Uithoorn. De bouw draagt bij aan de woningbehoefte voor de komende jaren. Het programma sluit aan op de vraag naar middel- dure, dure woningen en nultredenwoningen voorzien van een lift. Het is nog niet vastgesteld of er sociale huurwoningwoningen gerealiseerd worden bij de ontwikkeling van het Connexion-terrein. Dit moet UBA nog bepalen met gemeente Uithoorn. De toekomstige ontwikkeling zal aansluiten op de visie op het gebied van duurzaamheid. Alle woningen zullen energieneutraal worden gerealiseerd en dit sluit aan op de ambitie om in 2040 een energieneutrale gemeente te zijn.

8.0 Juridische analyse

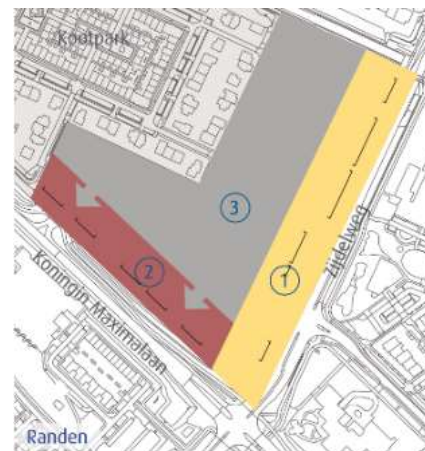
Bij de juridische analyse worden de richtlijnen van de gemeente in kaart gebracht en wordt er gericht op de bouwregels van het bestemmingsplan. De richtlijnen van de gemeente zijn op basis van het Rijks en Provinciaal beleid opgesteld. Zo wordt er in kaart gebracht waar de toekomstige ontwikkeling aan moet voldoen. Voor het Connexion-terrein moet nog een bestemmingsplan opgesteld worden over de toekomstige regels. Om meer inzicht te krijgen van de bouwregels, wordt er ingegaan op het meest actuele bestemmingsplan rondom het Connexion-terrein, genaamd Park Krayenhoff. Er is gekozen voor Park Krayenhoff omdat deze ontwikkeling dichtbij het plangebied gevestigd is en het is recentelijk opgeleverd. Verder wordt ingegaan op een aantal uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Connexion-terrein, die zijn opgesteld door de gemeente Uithoorn. Voor meer informatie en toelichting over de juridische uitgangspunten wordt er doorverwezen naar bijlage VIII.

Vertrekpunten ontwikkeling Connexion

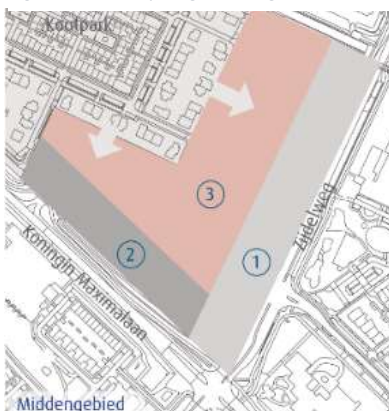
Figuren 8.1, 8.2 en 8.3 zijn weergaves van het plangebied en de drie deelgebieden volgens gemeente Uithoorn. Nummer één is langs de Zijdelweg, nummer twee bij de Koningin Maximalaan en drie is het middengebied. De gemeente wil dat langs de Zijdelweg (1) zowel grondgebonden woningen als appartementen gerealiseerd worden. De woningen zijn gericht op de Zijdelweg en het parkeren zal zoveel mogelijk aan de achterzijde plaatsvinden. Langs de Koningin Maximalaan (2) wil de gemeente grondgebonden woningen of appartementen van maximaal drie bouwlagen terugzien. In het middengebied (3) kan volgens de gemeente grondgebonden woningen gerealiseerd worden in de categorie laagbouw. Als laatste moet het gebied gekenmerkt worden door de groene sfeer door middel van veel groenvoorzieningen (gemeente Uithoorn, z.d.). Deze uitgangspunten zijn volgens de gemeente bindend voor de nieuwe ontwikkeling.



Figuur 8.1. Het plangebied (gemeente Uithoorn, z.d.)



Figuur 8.2. Randen plangebied (gemeente Uithoorn, z.d.)



Figuur 8.3. Middengebied (gemeente Uithoorn, z.d.)

Programma

Volgens de gemeente kan er ingespeeld worden op een aantal niches en/of particuliere initiatieven. Daarnaast wil de gemeente dat de typering gezinsgemeente versterkt moet blijven in Uithoorn. Er moet volgens het woonbeleid aandacht besteed worden aan het opvullen van de vraag op het gebied van wonen. Tabel 8.1 geeft volgende woonsegmenten weer wat de gemeente graag terug ziet op het Connexion-terrein (gemeente Uithoorn, z.d.).

Tabel 8.1 Uitgangspunten programma (gemeente Uithoorn, z.d)

Luxere koopwoningen zoals twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen die voor ‘doorstromers’ interessant zijn.

Sociale huurwoningen ter verbetering van de sociale huurvoorraad. Enerzijds worden verouderde sociale huurwoningen gesloopt en anderzijds wordt er nieuwbouw gerealiseerd, wat zich richt op grondgebonden en nultreden sociale huurwoningen.

Het segment tussen sociale huur en middensegment koop.

Bij de realisatie van appartementen moeten deze voldoen aan de definitie nultredenwoningen.

Ontsluiting en parkeren

Figuur 8.4 is een weergave van de toekomstige ontsluiting volgens de gemeente Uithoorn. Tabel 8.2 geeft de uitgangspunten van de gemeente weer op het gebied van de ontsluiting en parkeren.

Tabel 8.2 Uitgangspunten ontsluiting en parkeren (gemeente Uithoorn, z.d)

Voor het gebied wordt gestreefd naar een verbeterde ontsluitingsstructuur wat leidt tot een betere oriëntatie, beeldkwaliteit en aansluit op de buurt.

De hooftree is de grote grijze pijl rechtsonder bij figuur 7.4, de hoofdaansluiting loopt tot aan het Connexion-terrein en maakt dan een haakse bocht naar het noorden. Het profiel van de hoofdaansluiting wordt gevormd door een sterke laan met veel groenvoorzieningen en geeft een herkenbare ordening weer.

Er moet onderzoek gedaan worden naar een mogelijke verkeersveilige aansluiting op de Koningin Maximalaan.

Om de verkeersveiligheid te waarborgen, dient het gebied 30 km/h ingericht te worden door middel van drempels.

Het parkeren dient integraal deel uit te maken van de verkavelingsopzet, waarbij parkeren dient te worden ingepast op een manier dat het zo min mogelijk straatbeeld domineert.

Per woning wordt er uitgegaan van een parkeernorm van 1,7



Figuur 8.4 toekomstige aansluiting Connexion-terrein (gemeente Uithoorn z.d.)

Algemene bouwregels

Omdat het bestemmingsplan voor het Connexxion-terrein nog opgesteld moet worden, worden de juridische kaders van het project Park Krayenhoff in kaart gebracht voor mogelijk raakvlakken. De belangrijkste onderdelen voor het Connexxion zijn geciteerd uit het bestemmingsplan van Park Krayenhoff. Deze uitgangspunten zijn weergegeven in bijlage IX.

Conclusie juridisch

In de toekomst moet volgens de gemeente Uithoorn de functies wonen en groen meer terugkomen. De uitgangspunten van de type woningen zijn onder anderen twee-onder-een-kapwoningen, sociale huurwoningen, midden dure huurwoningen, midden dure koopwoningen en nultredenappartementen.

De voorgenomen ontwikkeling zal moeten aansluiten op de segmenten die de gemeente terug wil zien op het Connexxion-terrein. Alleen is nog de vraag of sociale huurwoningen gerealiseerd gaan worden op het plangebied. Dat moet nog nader bepaald worden. De gemeente wil dat er veel variatie is op de woningmarkt en dat de typering van een gezinsgemeente sterkt naar voren komt. Er moet gestreefd worden naar een veilige verkeersontsluiting maar daar moet nog onderzoek naar gedaan worden. De parkeernorm bedraagt 1,7 per woning en de parkeerplaatsen moeten geplaatst worden dat het niet ten koste gaat van het straatbeeld.

9.0 SWOT-analyse & Confrontatiematrix

Aan de hand van de SWOT-analyse worden de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen voor het Connexxion-terrein in kaart gebracht. Aan de hand van deze analyse zijn verbanden te leggen en kan er ingespeeld worden op de sterktes en kansen van het plangebied. Nadat deze punten zijn opgesteld en nader zijn toelicht, wordt de confrontatiematrix opgesteld. De confrontatiematrix is een manier om strategische opties kwalitatief in beeld te brengen. Deze strategische opties worden bij de confrontatiematrix nader toegelicht. De SWOT-analyse dient hiervoor als input om de confrontatiematrix in te vullen. Binnen de matrix worden de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen tegenover elkaar gezet om zo een beeld te scheppen over de waarde voor potentiële ontwikkeling. Voor meer informatie en toelichting over de SWOT-analyse en de confrontatiematrix wordt er doorverwezen naar bijlage X.

9.1 SWOT-analyse

Tabel 9.1 is een weergave van de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Deze punten zijn opgesteld aan de hand van de voorgaande analyses.

Tabel 9.1. *SWOT-analyse Connexxion-terrein*

Sterkte	Zwakte
Goede ov-bereikbaarheid	Te weinig groenvoorzieningen
Goede ligging voorzieningen	Geen ruimtelijke samenhang
Groene beleving Koningin Máximalaan	Onlogische ontsluiting
Dicht gevestigd bij Amsterdam	Vliegtuiglawaai
Betaalbaarder dan Amstelveen	Centrum niet op loopafstand
Hoge tevredenheid van de bewoners	Geluidscherm
Kansen	Bedreigingen
De Uithoornlijn	Onrendabele top
Senioren	Licht verontreinigde grond
Gezinnen	Onderlinge concurrentie
Starters	De groei Schiphol
Eenpersoonshuishoudens	Gemeentelijke procedures
Verschillende woonsegmenten	Klagende omwonende
Hoge concentratie verhuizingen	
De vraag naar woningen	

9.2 Confrontatiematrix

De confrontatiematrix is een manier om bepaalde strategische opties kwalitatief in beeld te brengen, de SWOT-analyse dient hiervoor als input. Binnen de matrix worden de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen tegenover elkaar gezet om zo een beeld te scheppen over de waarde van potentiële ontwikkelingen. Alle sterktes en zwaktes zijn omschreven en vergeleken met de kansen en bedreigingen.

Figuur 9.1 is een weergave van de complete Confrontatiematrix. Het streven was naar minimaal vijftal krachten, kansen, zwaktes en bedreigingen. Naarmate het project vordert kan er een update aan de matrix plaatsvinden om scores te wijzigen en nieuwe kansen/risico's in kaart te brengen. Om de resultaten van de confrontatiematrix goed in kaart te brengen, worden alle sterktes en zwaktes ten opzichte van de kansen en bedreigingen toegelicht. Tabel 9.2 geeft de scores weer van de confrontatiematrix.

Tabel 9.2. Mogelijke scores confrontatiematrix

Scores	Toelichting
2 Zeer Positief	Als één of twee punten elkaar zeer positief versterken
1 Positief	Als één punt of twee punten elkaar een beetje positief versterkt
0 Neutraal	Als twee punten geen invloed op elkaar heeft
-1 Negatief	Als één of twee punten elkaar negatief beïnvloed
-2 Zeer negatief	Als één of twee punten zeer negatief beïnvloed wordt door de ander

		Kansen						Bedreigingen								
		1. De Uithoornlijn	2. Senioren	3. Geïnterneerd	4. Starters	5. Empersoonshouders	6. Verschillende woongroepen	7. Veel verhuizingen (meer vraag naar woningen)	1. Omvarende Top	2. Licht verontreiniging grond	3. Onderlinge concurrentie	4. De groei Schiphol	5. Gemeentelijke procedures	6. Klagen omwonende	Totaal score	
Sterktes	1 Goede OV-Bereikbaarheid	2	1	2	2	2	0	1	0	0	0	0	0	0	9	
	2 Goede ligging voorzieningen	0	2	1	1	1	0	1	0	0	-1	-1	0	0	4	
	3 Groene beleving Máximalaan	0	2	2	1	1	0	1	0	0	0	0	1	0	8	
	4 Dicht gevestigd bij Amsterdam	2	1	1	1	2	0	1	0	0	0	0	0	0	8	
	5 Betaalbaar dan Amstelveen	0	2	2	2	2	2	2	0	0	-1	0	0	0	11	
	6 Hoge tevredenheid van de bewoners	0	2	2	2	2	2	2	0	0	-1	-1	0	0	8	
Zwaktes	1 Te weinig groenvoorzieningen	0	-1	-1	0	0	0	-2	0	0	-1	0	1	-1	-3	
	2 Geen ruimtelijke samenhang	0	0	0	0	2	0	0	0	0	-1	0	-2	-1	-3	
	3 Onlogische ontsluiting	0	-1	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	0	1	0	-3	
	4 Vliegtuiglawaaï	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0	-2	1	-2	-6	
	5 Centrum niet op loopafstand	1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	6 Geluidscherm	0	-1	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	-2	1	-3
Totaal score		5	5	5	6	7	5	5	0	0	-3	-4	0	0	-5	

Figuur 9.1. Confrontatiematrix

Ov-bereikbaarheid

De Uithoorlijn zal in 2020-2022 een positieve bijdrage leveren aan de bereikbaarheid van Uithoorn. Een goede bereikbaarheid is positief voor de gekozen doelgroepen op het Connexxion-terrein. Doelgroepen die geen auto hebben maken meer gebruik van het openbaar vervoer.

Ligging voorzieningen

Het Connexxion-terrein ligt in het hart van Uithoorn waar veel voorzieningen zijn gevestigd. Veel voorzieningen in de omgeving dragen positief bij aan de gekozen doelgroepen. Voor senioren zal dit het belangrijkste zijn omdat senioren minder vaak Uithoorn zullen verlaten dan anderen doelgroepen. Starters en eenpersoonshuishoudens kunnen gebruik maken van de fiets om naar voorzieningen te komen. Doordat Uithoorn mogelijk niet kan groeien vanwege de contouren van Schiphol, kan dat een negatief effect hebben op de realisatie van extra voorzieningen.

Groene beleving Koningin Máximalaan

Op loopafstand van het plangebied bevinden zich bij de Koningin Máximalaan groenvoorzieningen, wat positief is voor de doelgroepen senioren en gezinnen. Ook starters en eenpersoonshuishoudens vinden het prettig om ergens te wonen met groenvoorzieningen. Doordat dit een sterke reden is om te verhuizen naar het plangebied, kan dit positief uitvallen voor de huishoudens die naar Uithoorn willen verhuizen. Het plangebied krijgt zo een tuinstedelijke uitstraling.

Dicht gelegen bij Amsterdam

Uithoorn is dicht gelegen bij Amsterdam en de bereikbaarheid zal in de toekomst zeer positief uitvallen, als de Uithoorlijn is gerealiseerd. Dit zal positief tot zeer positief zijn voor de potentiële doelgroepen voor het plangebied, omdat men snel kunnen reizen naar de grote stad, als men daar behoefte aan hebben.

Betaalbaarder dan Amstelveen

Voor de potentiële doelgroepen is het zeer positief dat de woningen in Uithoorn betaalbaarder zijn dan andere in gebieden in de buurt van Amsterdam. Doordat de woningen betaalbaarder zijn, is er ruimte voor verschillende woonsegmenten omdat verschillende doelgroepen erop af zullen komen. Dit is ook zeer positief voor de concentratie verhuizingen in Uithoorn omdat huishoudens in een betaalbare woning willen wonen. Dit kan wel een negatief gevolg hebben voor de onderlinge concurrentie van andere ontwikkelingen. De kans bestaat dat deze mensen liever ergens anders willen wonen in Uithoorn, dan het Connexxion-terrein.

Tevredenheid bewoners

Uit onderzoek blijkt dat de bewoners van Uithoorn zeer tevreden zijn over hun woning en hun omgeving. Dit is zeer positief voor de concentratie verhuizingen omdat de huishoudens graag in een prettige omgeving wonen. Het kan negatief zijn voor de bedreiging onderlinge concurrentie, omdat potentiële kopers zich ook kunnen inschrijven bij anderen projecten in Uithoorn. De groei van Schiphol kan de tevredenheid van de bewoners negatief uitvallen. Mogelijk zijn er bewoners tegen de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Dit kan zeer negatieve gevolgen hebben voor de ontwikkeling, omdat de kans bestaat dat door lange procedures van de klagende omwonenden er vertraging in de ontwikkeling ontstaat.

Groenvoorzieningen

Momenteel is alles verhard bij het plangebied en dat heeft geen positieve uitstraling voor de doelgroepen. Gemeente Uithoorn wil graag een tuinstedelijke uitstraling en dat kan gerealiseerd worden als de gemeente akkoord gaat met het plan.

Ruimtelijke samenhang

Bij de huidige situatie is er een zwakte dat er gebrek is aan ruimtelijke samenhang. De verschillende woonsegmenten moeten afgestemd worden op de wensen en behoeften van de doelgroepen. Doordat gemeente Uithoorn sociale huurwoningen wil realiseren, kan dit zeer negatieve gevolgen hebben voor de ontwikkeling van het plangebied omdat de realisatie van sociale huurwoningen de financiële haalbaarheid mogelijk in gevaar kan brengen. Het is ook mogelijk dat bij de nieuwe ontwikkeling buurtbewoners zijn die het niet eens zijn met de ontwikkeling van het plangebied.

Ontsluiting

Door de onduidelijke ontsluiting is er momenteel geen herkenbare route en moet in de toekomst verbeterd moeten worden. De doelgroepen willen in een gebied wonen wat wordt gezien als één geheel. De gemeente kan mogelijk helpen bij de nieuwe ontsluiting om het tuinstedelijk beeld terug te laten komen door middel van een overzichtelijke ontsluiting omringd door groenvoorzieningen. De gemeente kan helpen met de wet- en regelgeving en de nodige vergunningen om dit te realiseren.

Vliegtuiglawaai

De grootste zwakte van het plangebied is de overlast van laagvliegende vliegtuigen. Dit kan in het ergste geval zeer negatieve gevolgen hebben op de mogelijke doelgroepen. De doelgroepen willen mogelijk niet in een omgeving wonen waar veel geluidsoverlast is. Gemeente Uithoorn is tegen de overlast en is momenteel bezig met het terugdringen van de overlast door middel van onderzoek. Er wordt onderzocht hoeveel geluidsoverlast er is en de resultaten worden voorgelegd aan Schiphol. Dit is een zwakte die niet op korte termijn voor de ontwikkeling is opgelost.

Centrum niet op loopafstand

Doordat het centrum van Uithoorn ongeveer 1,5 km van het plangebied vandaan is, kan dat negatief zijn voor senioren die slecht ter been zijn. Een voordeel is dat de doelgroepen het openbaar vervoer kan gebruiken om het centrum te bereiken.

Geluidsscherm

Rondom het Connexxion-terrein zit een geluidsscherm tegen het geluid van de rijdende auto's. Het scherm zorgt voor een gesloten gevoel bij de inwoners. De doelgroepen kunnen dit negatief ervaren. De gemeente kan een storende factor zijn om het scherm te verwijderen in verband met de wet- en regelgeving. Mocht het volgens de gemeente niet mogelijk zijn, dan is er nog de mogelijkheid dat omwonenden in bezwaar gaan.

Conclusie SWOT & Confrontatiematrix

Door de huidige samenstelling en staat van het plangebied bevat deze momenteel veel sterktes en kansen waar de zwaktes en bedreigingen niet tegenop kunnen. Volgens de confrontatiematrix zijn de scores van de sterke en kansrijke punten positief en hebben de zwaktes en bedreigingen geen extreem grote invloed op de ontwikkeling van het Connexxion-terrein.

Er kan geconcludeerd worden dat de gekozen doelgroepen positieve scores hebben en een positieve toevoeging zijn voor het plangebied. Voor deze doelgroepen zijn ook verschillende woonsegmenten mogelijk zoals eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en appartementen. Deze segmenten zullen aansluiten op de woonwensen en behoeften van de doelgroepen. Verder is een positief punt dat Uithoorn 20-25% betaalbaarder is dan Amstelveen, de doelgroepen kunnen gebruik maken van deze mogelijkheid om in Uithoorn te wonen.

De zwakke punten zoals te weinig groenvoorzieningen, geen ruimtelijke samenhang, onlogische ontsluiting en het geluidsscherm, zijn zwaktes die op korte termijn bij de nieuwe ontwikkeling verholpen kunnen worden. Bij de nieuwe ontwikkeling zal hier rekening mee worden gehouden en

de zwaktes zullen worden omgezet in sterktes. De zwaktes: vliegtuiglawaai en dat het centrum niet op loopafstand is gevestigd, kunnen niet op korte termijn verholpen worden. Deze zwaktes zullen negatieve invloed hebben op de ontwikkeling. Verder hebben de sterke punten ook positieve scores en zullen de bedreigingen geen grote invloed hebben op de sterktes.

De grootste bedreiging is de onderlinge concurrentie met de omliggende projecten bijvoorbeeld Regentes, Legmeer-West en De Rietkraag. Verder is het zwembad rondom het plangebied van de ontwikkelaar Town Space. Deze organisatie wil ook woningen realiseren en wordt gezien als een concurrent. Doordat er meerde projecten in ontwikkeling zijn, kan dit negatieve gevolgen hebben op de verkoopbaarheid van de woningen op het Connexxion-terrein. Verder zijn de groei van Schiphol en klagende omwonenden een grote bedreiging voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Door de groei van Schiphol kan Uithoorn niet meer groter worden en daardoor is er beperkte ruimte om te bouwen. Hieraan kon op korte termijn niets aan gedaan worden. Verder kunnen omwonenden tegen de ontwikkeling zijn en ervoor zorgen dat het project vertraging oploopt door middel van rechtszaken. Maar de sterktes en kansen overheersen de zwaktes en bedreigingen. Er kan geconcludeerd worden dat het project een grote kans van slagen heeft.

10.0 Programma van Eisen

Het programma van eisen kan ook worden gezien als een lijst met uitgangspunten, een programma van wensen. De bevindingen uit de voorgaande analyses worden meegenomen om de uitgangspunten in kaart te brengen. Het is van groot belang om al deze aspecten mee te nemen om voldoende draagvlak te creëren. De nieuwe ontwikkeling streeft naar een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en een wenselijke inrichting. Mensen moeten zich aangetrokken voelen en de voorzieningen moeten aansluiten op de omgeving.

Tabel 10.1 geeft de gemeentelijke uitgangspunten weer voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Deze uitgangspunten zijn aan de hand van de juridische analyse en de mondelinge gesprekken tot stand gekomen. De gemeente omschrijft het programma en de mogelijke indeling van het plangebied. Verder moet er veel groenvoorzieningen terug moet komen voor een tuinstedelijke uitstraling.

Tabel 10.1. *Gemeentelijke uitgangspunten (gemeente Uithoorn, 2016)*

De gemeentelijke uitgangspunten voor het Connexxion-terrein
Het hele plangebied moet in de toekomst voldoen aan een tuinstedelijke uitstraling met een compacte woningbouw (zie hieronder de definitie van tuinstedelijk) Minimaal 25% aan sociale huurwoningen Het plangebied moet voorzien zijn van veel groenvoorzieningen zodat de groenbeleving van de tuinen en het openbaar groen maximaal is Rondom de parkeerplaatsen groenvoorzieningen zoals bomen en hagen toevoegen, zodat de geparkeerde auto's uit het zicht zijn en een bijdrage levert aan een groene beleving Het plangebied moet voorzien zijn van een heldere ontsluitingsstructuur Bij de nieuwe ontwikkeling is het wenselijk om te richten op de volgende woonsegmenten: huurwoningen boven de libratiegrens, goedkope eengezinswoningen en nultredenappartementen Een deel van de geluidsmuur moet worden verwijderd en het andere deel moet in overleg met de bewoners mogelijk verwijderd worden Bij de randen van het plangebied dient het parkeren achter de gebouwen plaats te vinden Aan de rand bij de Zijdelweg wordt een parkstedelijk woonmilieu verwacht (zie hieronder de definitie van parkstedelijk) Hele plangebied - Op de interne ontsluitingsstructuur staan de gebouwen haaks - De woningen staan gericht op de straat, geen achterzijde naar het openbaar gebied Randen - Alle gebouwen in de rand langs de Zijdelweg hebben een rechthoek als basis en krijgen een (platte) afdekking die past bij de stedelijkheid van de Zijdelweg. - Parkeren achter het gebouw (niet aan zijde Zijdelweg of Koningin Máximaleaan) - Groene aankleding en parkeren op het maaiveld - Parkstedelijke invulling met een eigentijdse Uithoornse uitstraling (vooral bij de Zijdelweg) Middengebied - Tuinstedelijk woonmilieu dat qua beeldkwaliteit en beeldtaal aansluit op woningen in Kootpark. - Parkeren vindt deels plaats in wegprofielen en deels naast of tussen de woningen.

Definitie Tuinstedelijk

Tuinstedelijk wonen wordt vaak als volgt omschreven: Fijnmazig stratenpatroon, huizen met voortuin en beknopte appartementengebouwen. Groene pleintjes, speelplekken, bomen in de straat. De nadruk ligt niettemin op particulier groen (gemeente Uithoorn, 2016).

Definitie Parkstedelijk

Parkstedelijk wonen wordt vaak als volgt omschreven: Grote woonblokken (appartementen, of eengezinswoningen) in het overwegend openbare groen met een netto dichtheid rond de 50 woningen per hectare. De straten zijn niet lang, wel recht (gemeente Uithoorn, 2016).

Tabel 10.2 geeft meer gemeentelijke randvoorwaarden weer voor het plangebied. De parkeernorm bedraagt 1,7 per woning en alle woningen moet voldoen aan de wet voor gasloos bouwen.

Tabel 10.2. *Randvoorwaarden (gemeente Uithoorn, 2016)*

Maximaal drie bouwlagen eengezinswoningen
Parkeernorm 1,7 parkeerplaats per woning
Alle woningen moeten gasloos zijn
De nieuwe wegen in de wijk worden verkeersveilig als 30km/h-zone ingericht.

Tabel 10.3 geeft de woonwensen weer van de potentiële doelgroepen. De uitgangspunten van de woonwensanalyse zijn nu per doelgroep in weergegeven. Zo is het gewenste oppervlakte, soort woning en de prijsklasse weergegeven.

Tabel 10.3. *Wensen doelgroepen*

Gezinnen	Senioren
- Tussenwoning	- Twee-onder-een-kapwoning/ appartementen
- 90-135m ²	- 90- 135m ²
- Koopwoning €200.000- €600.000	- Huurwoning €800
- Huurwoning €700-€1.000	- Gelijkvloers
- Woning met tuin	- Drie slaapkamers
- Drie slaapkamers	- Groenvoorzieningen
- Groenvoorzieningen	
- Speeltuinvoorziening	
Starters	Eenpersoonshuishoudens
- Sociale huurwoning/ tussenwoning	- Appartement
- 90-135m ²	- Minimaal 60 m ²
- Koopwoning €150.000- €250.000	- Minimaal twee slaapkamers
- Drie slaapkamers	- Een balkon

Programma 90-100 woningen

- De woningen aan de Zijdelweg en de appartementen aan de Zijdelweg, Sportlaan en Jacob Obrechtweg blijven staan.
- Bij de woningbouw is het doel om de variatie en keuzemogelijkheden in Uithoorn te vergoten.
- Uitgangspunten voor het type woningen zijn: hoeveelheden later bepalen
- Luxere koopwoningen zoals 2 onder 1 kap woningen en vrijstaande woningen die voor 'doorstromers' interessant zijn
- Vrije sector huurwoningen in de categorie middelduur
- Koopwoningen in het segment middelduur
- Appartementen worden uitgevoerd als zgn. nultredenwoningen

Moodboard

Aan de hand van een moodboard en omschrijvingen, worden de uitgangspunten van de gemeente verduidelijkt.

Tuinstedelijk woonmilieu met ruime opzet

De buitenschil van het ruimtelijk concept kenmerkt zich door de ruime verkaveling met vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen waarbij voortuinen bijdragen aan de beleving van een groene omgeving. Figuur 10.1 is een impressie van een tuinstedelijk woonmilieu met ruime opzet.



Figuur 10.1. Tuinstedelijk met ruime opzet. (Gemeente Uithoorn, 2016)

Tuinstedelijk woonmilieu met compacte opzet

Het midden van het plangebied wordt gevormd door compacte woningbouw waarbij hoeken van bouwblokken dichtbebouwd zijn. De voortuinen zijn klein. In het midden tussen de woningen zijn kleine groene hoven gesitueerd. Het groen is verder opgenomen in de wegprofielen. Figuur 10.2 is een impressie van een tuinstedelijk woonmilieu met compacte opzet.



Figuur 10.2. Tuinstedelijk met compacte opzet. (Gemeente Uithoorn, 2016)

Bebouwingslint Zijdelweg

De bebouwing langs de Zijdelweg kan zich ontwikkelen als een parkstedelijk bebouwingslint waarin grondgebonden woningen en appartementen kunnen voorkomen. De voorzijde van de woningen is gericht op de Zijdelweg en staat in een groene parkachtige zone. Het parkeren vindt plaats in de overgang tussen het bebouwingslint en het woonmilieu van het Kootpark. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor de groene aankleding van het parkeren aan de achterzijde van de woningen. Figuur 10.3 is een impressie van de bebouwingsplint van de Zijdelweg.



Figuur 10.3. Bebouwingsplint Zijdelweg (gemeente Uithoorn, 2016)

Bebouwingslint Koningin Máximaleaan

Het bebouwingslint langs de Koningin Maximalaan vormt een zichtbare verdichting van woonmilieu Kootpark. Dit kan door uiting komen door compacter bebouwing in de vorm van kleine appartementenblokken van minimaal drie lagen of rijwoningen. De groene berm langs de Koningin Maximalaan moet zorgen voor een sterke beleving van de hoofdstructuur. De voorzijde van de woningen is gericht op de Koningin Maximalaan en staat met de voorzijde in de groenzoom van het Kootpark. Het parkeren vindt plaats achter de woningen, zoals is weergegeven bij figuur 10.4.



Figuur 10.4 Bebouwingsplint Koning Máximaleaan (gemeente Uithoorn, 2016)

11. Conceptontwikkeling

Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt ingespeeld op de uitgangspunten van de voorgaande analyses. Verder zijn de uitgangspunten zijn zoveel mogelijk toegepast om voldoende draagvlak te creëren van zowel de doelgroepen als de gemeente. Met de ontwikkeling van het Connexion-terrein worden de unieke kwaliteiten van de locatie volledig uitgewerkt en zal het gebied, samen met de toekomstige bewoners, bijdragen aan een leefbare woonomgeving in Uithoorn.

Om tot een realiseerbaar concept te komen worden drie concepten opgesteld door middel van een QuickScan op markttechnisch, ruimtelijk, juridisch en financieel gebied worden deze concepten met elkaar vergeleken. Aan de hand van een scoretabel wordt het meest haalbare concept bepaald. Het concept met de grootste slagingskans wordt nader uitgewerkt op ruimtelijk, financieel, markttechnisch en juridisch gebied. Verder worden de mogelijke risico's onderzocht om te bepalen of het concept realiseerbaar is. Voor meer informatie en toelichting over de concepten wordt er doorverwezen naar bijlage XII.

11.1 Concept 1

Functies en Programma

Tabel 11.1 is een weergave van de woonsegmenten en de hoeveelheden die binnen dit concept zijn toegevoegd. Het eerste concept bevat 104 woningen met een totale woonoppervlakte van 10.643 GBO. De kleuren zijn een aanduiding van het programma van de onderstaande figuren.

Tabel 11.1 *Programma concept 1*

Functie	Aantallen	GBO	Totaal bouw oppervlakte	Percentage	Kleur aanduiding
Twee-onder-een-kapwoningen	4	231	924	3,85%	
Vrijstaande woningen	3	278	834	2,88%	
Eenpersoons appartementen	22	65	1.452	21,15%	
Sociale huurwoningen	26	126	1.950	25,00%	
Seniorenappartementen	15	125	1.875	14,42%	
Eengezinswoningen 4800	12	98	1.176	11,54%	
Eengezinswoningen 4800 Hoekwoning	4	103	412	3,85%	
Eengezinswoningen 5400	10	110	1.100	9,62%	
Eengezinswoning 5400 Hoekwoning	8	115	920	7,69%	
Totaal	104		10.643	100%	

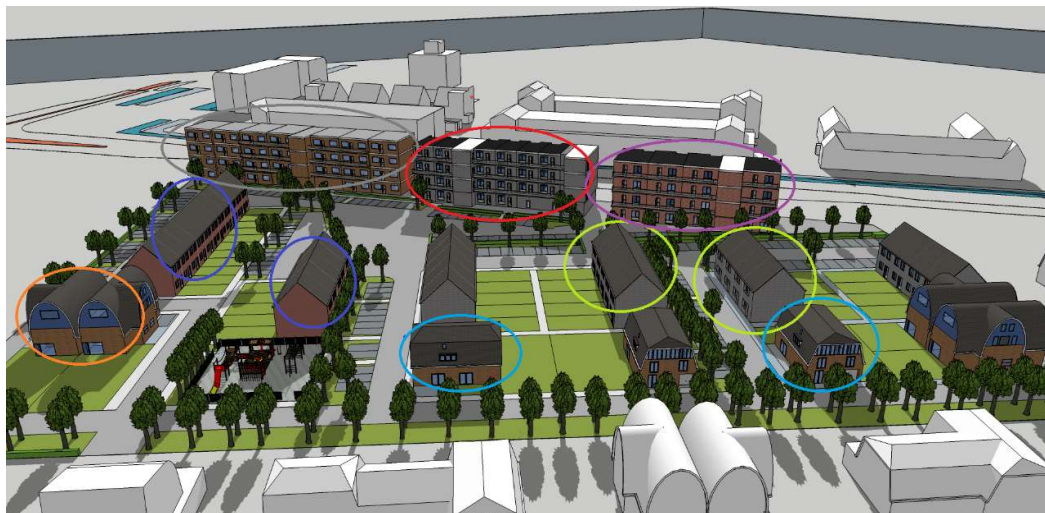
Uit de DESP-analyse is naar voren gekomen dat 4.953 van de 12.728 huishoudens kinderen hebben. Om deze reden is er meer gericht op woningen voor gezinnen en starters. Van de 104 woningen, zijn 34 woningen eengezinswoningen. Er zijn 4.190 eenpersoonshuishoudens in Uithoorn en daarom richt dit concept zich ook op eenpersoonsappartementen. Uithoorn heeft 29.201 inwoners en volgens de DESP-analyse wonen in 2030 23,8% meer 65-plussers in Uithoorn. Om deze reden wordt er ook gericht op nultredenappartementen. Door de wet- en regelgeving van de gemeente, is er ook 25% aan sociale huurwoningen toegevoegd aan het programma. De architectuur en de omgeving sluiten aan op de woonwensen van de doelgroepen. Zo is voor elke doelgroep een passende woning mogelijk op het Connexion-terrein.

Impressie concept

De onderstaande figuren zijn een impressie van het eerste concept voor de ontwikkeling van het Connexion-terrein.



Figuur 11.1 Impressie concept 1



Figuur 11.2 Impressie concept 1



Figuur 11.3 Impressie concept 1



Figuur 11.4 Impressie concept 1



Figuur 10.5 Impressie concept 1

11.2 Concept 2

Functies en Programma

Tabel 11.2 is een weergave van de woonsegmenten en de hoeveelheden die binnen dit concept zijn toegevoegd. Het tweede concept bevat 101 woningen met een totale woonoppervlakte van 11.210 GBO. De kleuren zijn een aanduiding van het programma van de onderstaande figuren.

Tabel 11.2. Programma concept 2

Functie	Aantallen	GBO	Totaal bouw oppervlakte	Percentage	Kleur aanduiding
Twee-onder-een-kapwoningen	2	231	462	1,98%	
Vrijstaande woningen	4	278	1.112	3,96%	
Eenpersoons appartementen	22	66	1.452	21,78%	
Seniorenappartementen E.	18	126	2.268	17,82%	
Seniorenappartementen E.2	19	125	2.375	18,81%	
Sociale huurwoningen	11	75	825	10,89%	
Eengezinswoningen 4800	5	103	490	4,95%	
Eengezinswoningen 4800 Hoekwoning	2	98	206	1,98%	
Eengezinswoningen 5400	10	110	1.100	9,90%	
Eengezinswoning 5400 Hoekwoning	8	115	920	7,92%	
Totaal	101		11.210	100%	

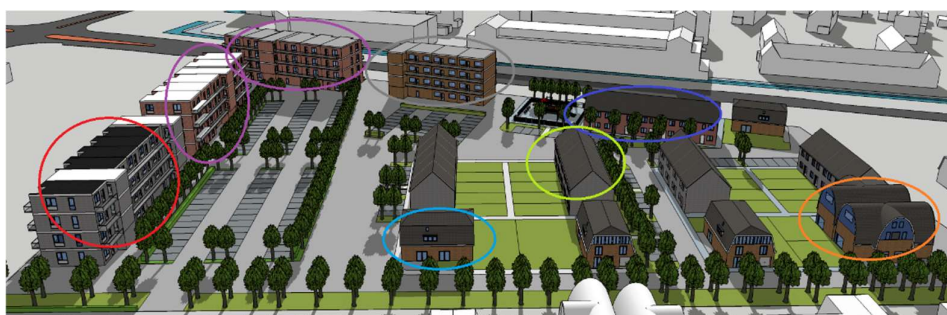
Het programma is opgesteld op basis van de uitgangspunten van de DESP-analyse en de woonwensanalyse. Bij DESP-analyse staat weergegeven dat gemiddeld 18% van de 12.728 huishoudens 65-plusser is. Om deze reden wordt bij dit concept meer gericht op nulredenappartementen voor senioren. Van de 101 woningen zijn 37 nulredenappartementen. In Uithoorn zijn 4.190 eenpersoonshuishoudens en daarom richt dit concept zich ook op eenpersoonappartementen. Uithoorn heeft 29.201 inwoners en volgens de DESP-analyse wonen er in 2030 23,8% meer 65-plussers in Uithoorn. Bij dit concept is er geen 25% aan sociale huurwoningen toegevoegd, maar 10,89% aan het programma. De reden van dit aantal is omdat in de omgeving van het Connexion-terrein meer dan het gemiddelde van 19% aan sociale huurwoningen is gevestigd. Om deze reden wordt er afgeweken van de 25% norm van de gemeente. Bij dit concept wordt er meer gericht op senioren en eenpersoonshuishoudens. De architectuur en de omgeving sluit aan op de woonwensen van de doelgroepen. Zo is voor elke doelgroep een passende woning mogelijk op het Connexion-terrein.

Impressie concept

De onderstaande figuren zijn impressies van het tweede concept. Dit concept is opgesteld op basis van alle uitgangspunten die tot stand zijn gekomen uit voorgaande analyses.



Figuur 11.6. Impressie concept 2



Figuur 11.7. Impressie concept 2



Figuur 11.8. Impressie concept 2



Figuur 11.9. Impressie concept 2



Figuur 11.10. Impressie concept 2

10.3 Concept 3

Functies en Programma

Tabel 11.3 is een weergave van de woonsegmenten en de hoeveelheden die binnen dit concept zijn toegevoegd. Het derde concept bevat 88 woningen met een totale woonoppervlakte van 10.999 GBO. De kleuren zijn een aanduiding van het programma van de onderstaande figuren.

Functie	Aantallen	GBO	Totaal bouw oppervlakte	Percentage	Kleur aanduiding
Twee-onder-een-kapwoningen	6	231	1.386	6,82%	
Vrijstaande woningen	6	278	1.668	6,82%	
Eenpersoons appartementen	22	66	1.452	25,00%	
Seniorenappartementen E.	18	126	2.268	20,45%	
Seniorenappartementen E.2	15	125	1.875	17,05%	
Eengezinswoningen 5400	13	110	1.430	14,77%	
Eengezinswoning 5400 Hoekwoning	8	115	920	9,09%	
Totaal	88		10.999	100%	

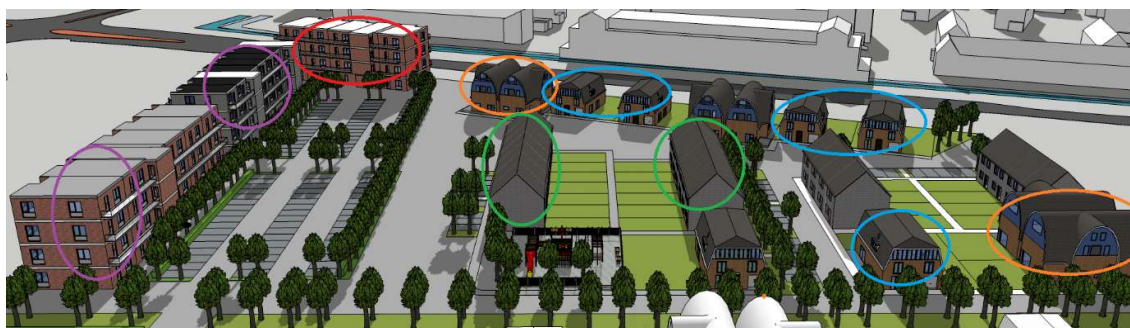
Het programma is opgesteld op basis van de uitgangspunten uit de DESP-analyse en de woonwensanalyse. Uit deze analyses is naar voren komen dat er een grote vraag is naar deze segmenten. De architectuur en de omgeving sluiten aan op de woonwensen van de doelgroepen. De impressies van de doelgroepen zijn weergegeven bij de woonwensanalyse in bijlage XI. Zo zijn er voor de doelgroepen eenpersoonshuishoudens, gezinnen met kinderen en senioren een passende woning mogelijk op het Connexion-terrein.

Impressie concept

De onderstaande figuren zijn impressies van het derde concept. Dit concept is opgesteld op basis van alle uitgangspunten die tot stand zijn gekomen uit voorgaande analyses.



Figuur 11.11. Impressie concept 3



Figuur 11.12. Impressie concept 3



Figuur 11.13. Impressie concept 3



Figuur 11.14. Impressie concept 3



Figuur 11.15. Impressie concept 3

11.4 Quicksan confrontatie

Nu de drie concepten zijn toegelicht, krijgen de concepten scores toegewezen om te bepalen welk concept wordt gekozen voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Aan de hand van de eindscore wordt het meest haalbare concept uitgekozen. Het gekozen concept wordt nader geanalyseerd op het gebied van haalbaarheid. Tabel 11.4 is een legenda van de scores die toegewezen kunnen worden aan de drie concepten. Tabel 11.5 is een weergave van de scores die de drie concepten hebben gekregen. De plussen worden opgeteld en de minnen worden van de plussen afgetrokken voor een totaalscore. Van de scores wordt per concept kort toegelicht hoe dit tot stand is gekomen. Financieel is de belangrijkste randvoorwaarden voor de bepaling van het beste concept. Als een concept financieel niet haalbaar is, dan wordt het concept volledig afgekeurd. De financiële Quicksan is uitgevoerd aan de hand van de residuele grondwaarde methode. Deze financiële uitwerkingen staan weergegeven in bijlage XVI.

Tabel 11.4 Legenda scores Quicksan

	Juridisch	Financieel	Markttechnisch
++	Als het concept aan alle juridische aspecten voldoet en voldoet aan 25% sociale huurwoningen	Als het concept een winst heeft van meer dan €2.000.000	De doelgroepen gezinnen met kinderen, senioren, eenpersoonshuishoudens en starters zijn allemaal toegevoegd aan het concept en het vastgoed sluit aan op de behoefte van alle doelgroepen
+	Als het concept op één punt afwijkt en minimaal 15% aan sociale huurwoningen toegevoegd	Winst van €1.000.000-€2.000.000	De doelgroepen gezinnen met kinderen, senioren, eenpersoonshuishoudens en starters zijn niet alle meegenomen bij het concept. Eén doelgroep is niet toegevoegd aan het concept. Het programma sluit aan op de behoefte van alle doelgroepen
-+	Als het concept op één punt afwijkt en minimaal 10% aan sociale huurwoningen toegevoegd	Winst van €500.000-€1.000.000	De doelgroepen gezinnen met kinderen, senioren, eenpersoonshuishoudens en starters zijn niet alle meegenomen bij het concept. Twee doelgroep is niet toegevoegd aan het concept. Het programma sluit aan op de behoefte van alle doelgroepen
-	Als er het concept op twee punten afwijkt en/of 0% sociale huurwoningen	Winst tot €500.000	De doelgroepen gezinnen met kinderen, senioren, eenpersoonshuishoudens en starters zijn niet alle meegenomen bij het concept. Drie doelgroepen zijn niet toegevoegd aan het concept. Het programma sluit aan op de behoefte van alle doelgroepen
--	Als het concept op drie of meer punten afwijkt en/of 0% sociale huurwoningen	Als het concept verlies heeft	De doelgroepen, gezinnen met kinderen, senioren, eenpersoonshuishoudens en starters zijn niet alle meegenomen bij het concept. Vier of meer doelgroepen zijn niet toegevoegd aan het concept. Het programma sluit niet aan op de behoefte van alle doelgroepen

Tabel 11.5 *Scores Quickscore*

Confrontatie	Juridisch	Financieel	Markttechnisch	Eindscore
Concept 1	++	--	++	+++
Concept 2	++	+	++	+++
Concept 3	-	++	+	+++

Juridisch

Concept 1

Het eerste concept voldoet aan de juridische uitgangspunten die de gemeente van Uithoorn heeft opgesteld. Ook is bij het eerste concept 25% aan sociale huurwoningen toe gevoegd aan het concept. Om deze reden heeft dit concept op juridisch gebied een score van ++.

Concept 2

Het tweede concept voldoet bijna aan alle juridische uitgangspunten van de gemeente Uithoorn. Bij het tweede concept is 10% aan sociale huurwoningen opgenomen vanwege het grote aanbod aan sociale huurwoningen in de wijken van het Connexxion-terrein. Dit staat weergegeven in tabel 3.6 van de DESP-analyse. Mogelijk gaat de gemeente akkoord met dit voorstel om 10% in plaats van 25% aan sociale huurwoningen te realiseren. Daarom heeft het tweede concept een score van ++.

Concept 3

Het derde concept voldoet bijna aan alle juridische van de gemeente Uithoorn. Maar omdat aan het derde concept 0% aan sociale huurwoningen heeft toegevoegd, heeft dat negatieve gevolgen op de juridische score. De gemeente keurt het concept zonder sociale huurwoningen per direct af. Bij het tweede concept is er nog de mogelijkheid om een compromis te sluiten met de gemeente. Om deze reden heeft concept drie op juridisch gebied een – gescoord.

Financieel

Concept 1

De meeste inkomsten komen van de twee-onder-een-kapwoningen en de vrijstaande woningen. De minste inkomsten komen van de 26 sociale huurwoningen. De meest waarschijnlijke reden waarom het eerste concept financieel niet haalbaar is, is omdat de sociale huurwoningen te weinig opleveren en dit concept niet rendabel is. Om deze reden heeft het eerste concept op financieel gebied een – gescoord.

Concept 2

In het eerste concept wordt er meer gericht op eengezinswoningen voor starters en gezinnen, maar bij het tweede concept wordt er meer gericht op nultredenappartementen en eenpersoonsappartementen. Doordat de appartementen meer opleveren als eengezinswoningen, zorgt dit voor een hogere residuele grondwaarde. Bij dit concept is 10,89% aan sociale huurwoningen toegevoegd aan dit concept, in plaats van 25%. Doordat er minder sociale huurwoningen in het programma zit dan bij het eerste concept, wordt er meer winst gerealiseerd. Omdat de winst boven de €1.000.000,- bedroeg, heeft dit concept de score +.

Concept 3

Het derde concept is gericht op de duurere segmenten ten opzichte van de anderen concepten. Bij het derde concept zijn er geen sociale huurwoningen opgenomen in het programma. Omdat het derde concept meer inkomsten zal ontvangen, resulteert dit in een hogere grondwaarde. Om deze reden heeft het derde concept ++ gescoord op financieel gebied.

Markttechnisch

Concept 1

In het eerste concept zijn alle potentiële doelgroepen verwerkt in het concept. Door de doelgroepen- en DESP-analyse zijn de woonwensen in kaart gebracht. Het programma is afgestemd op basis van de woonwensen van de doelgroepen. Omdat beide punten zijn verwerkt in het concept, heeft het eerste concept ++ gescoord.

Concept 2

In het tweede concept zijn ook alle potentiële doelgroepen verwerkt in het concept. Ook door de doelgroepen- en DESP-analyse, zijn de woonwensen in kaart gebracht. Het programma is afgestemd op basis van de woonwensen van de doelgroepen. Omdat beide punten zijn verwerkt in het concept, heeft het tweede concept ++ gescoord.

Concept 3

In het derde concept zijn de doelgroep starters niet meegenomen in het programma. Dit concept is meer gericht op de duurdere segmenten en daarbij horen geen starters bij. Om deze reden heeft het derde concept een + gescoord.

Conclusie

Het tweede concept is het meest haalbaar, indien er wordt gekeken naar de haalbaarheid op hoofdlijnen. Dit concept heeft de meest kans van slagen en kan het gunstigst in de markt gezet worden. Concept 2 scoort in de matrix beter dan concept 1 en concept 3. Dit komt met name doordat het tweede concept sociale woningen in het programma heeft en dit concept een positief financieel resultaat heeft. Het derde concept zal in de volgende hoofdstukken uitgebreider getoetst worden met behulp van verschillende haalbaarheidsanalyses.

12.0 Haalbaarheidsanalyse

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het tweede concept getoetst. Aan de hand van een ruimtelijke, financiële, markttechnische en juridische haalbaarheidsanalyse wordt bepaald of het concept haalbaar is. Verder worden ook de mogelijke risico's in kaart gebracht. Voor meer informatie en toelichting over de haalbaarheidsanalyses wordt er doorverwezen naar bijlage XIII.

12.1 Ruimtelijke haalbaarheid

Om de slagingskans van een concept te verhogen dient de ontwikkeling op alle vlakken haalbaar te zijn. Ook op ruimtelijk gebied is dit van belang. Bij de ruimtelijke haalbaarheid wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het concept. Hier wordt gekeken naar de bodemkwaliteit en de stedenbouwkundig kwaliteit van het gekozen concept. Voor de ontwikkeling van het Connexion-terrein is gekozen voor het tweede concept. In dit concept zullen er verschillende segmenten ondergebracht worden.

Zo zullen de segmenten eengezinswoningen voor starters, eengezinswoningen voor gezinnen, eenpersoonsappartementen, nultredenappartementen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en sociale huurwoningen toegevoegd worden. In totaal zullen er 101 woningen gerealiseerd worden, waarvan 11% sociale huur is. 7% Zal gericht zijn op goedkope eengezinswoningen voor starters. 76% Zal gericht zijn op het middeldure segment zoals eengezinswoningen voor gezinnen, appartementen voor eenpersoonshuishoudens en nultredenappartementen voor senioren. 6% Zal gericht zijn op het dure segment zoals vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen.

Uitvoerbaarheid

Allereerst moet gekeken worden naar het bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan geeft aan dat het plangebied de bestemming bedrijventerrein heeft. Hier is het volgens het bestemmingsplan niet toegestaan om woningen te bouwen. Dit betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden.

Ook zal rekening gehouden moeten worden met de bodem van het plangebied. Bij de 3-lagenbenadering is naar voren gekomen dat de grond licht verontreinigd is, omdat het plangebied zich bevindt in een industrieel gebied. Als blijkt dat er een kans is op gezondheidsrisico's dan zal de gehele bodem gesaneerd worden.

Het plangebied is nog niet gesondeerd en er is nog niet bepaald waar de draagkrachtige laag van de ondergrond zit. Het is nog onbekend wat voor soort fundering toegepast moet worden bij de bouw.

Stedenbouwkundige haalbaarheid en kwaliteit

Ook op stedenbouwkundig gebied zal het project haalbaar moeten zijn. Het concept zal moeten passen in het plangebied en een positieve bijdrage leveren aan de omgeving.

Als naar de huidige omgeving van het plangebied wordt gekeken dan valt het op dat dit een gunstige locatie is. Het gebied is middels het openbaar vervoer gemakkelijk te bereiken en het is gemakkelijk om naar Amstelveen of Amsterdam te reizen. De Uithoornlijn zal de huidige directe busverbindingen van Uithoorn naar Amstelveen en Amsterdam vervangen. Dit is handig voor de doelgroepen waarvoor ontwikkeld zal worden. De jonge starters, éénpersoonshuishoudens met een hoger inkomen en de tweeverdieners met een hoog inkomen kunnen zo gemakkelijk met het openbaar

vervoer naar het werk gaan. Senioren kunnen het openbaar vervoer gebruiken om boodschappen te doen want de Uithoornlijn heeft als eindpunt het dorpscentrum van Uithoorn.

Op stedenbouwkundig gebied past dit concept goed in de omgeving van Uithoorn. Momenteel straalt het huidige gebied weinig uit en door de toevoeging van nieuw vastgoed, krijgt de omgeving een verbeterde uitstraling en een beter straatbeeld.

Uit de 3-lagenbenadering is naar voren gekomen dat het plangebied momenteel alleen maar verhard is en geen groenvoorzieningen heeft. Doordat er onder anderen voor de gezinnen met kinderen en mensen met een hoger inkomen ontwikkeld wordt, betekent dit dat er kwalitatief hoogwaardig vastgoed toegevoegd zal moeten worden om te voldoen aan de wensen en de eisen van deze doelgroep. De uitstraling van het vastgoed zal een boost moeten geven aan de wijk.

Verder zal er ook gericht worden op zoveel mogelijk groenvoorzieningen in en rondom het plangebied. Dit draagt bij aan een aantal kernbegrippen van Uithoorn zoals: mooi, ruim, goed, uitzicht, omgeving, groen en rustig. Door veel groenvoorzieningen, wordt de luchtkwaliteit ook verbeterd.

Conclusie ruimtelijke haalbaarheid

Er kan geconcludeerd worden dat het concept op ruimtelijk gebied haalbaar is. Het kwalitatief hoogwaardig vastgoed zal ervoor zorgen dat het plangebied en de omgeving meer uitstraling zal krijgen. Doordat de Uithoornlijn langs het plangebied rijdt, kan geconcludeerd worden dat het plangebied een uitstekende verbinding heeft voor de bewoners. Wel zal bij de ontwikkeling rekening gehouden moeten worden met de bodem. Bodemverontreiniging kan ervoor zorgen dat het project stilgelegd zal moeten worden, wat veel tijd en geld zal kosten.

12.2 Juridische haalbaarheid

Bij de juridische haalbaarheid van het gekozen concept wordt ingegaan op de provinciale ruimtelijke verordening en de provinciale woonvisie 2010-2020. Verder wordt ingegaan op de structuurvisie en de woonvisie van Uithoorn. Tevens heeft de gemeente van Uithoorn nog een aantal uitgangspunten opgesteld voor het Connexxion-terrein. Het gekozen concept wordt op al deze punten getoetst en daarna kan geconcludeerd worden of het concept juridisch haalbaar is.

Het concept sluit aan op de Provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Noord-Holland. Het concept draagt bij aan duurzaam ruimtegebruik, waarbij de huisvesting aansluit op de behoefte van de bewoners. Onder duurzaam wordt verstaan: het plaatsen van de juiste functies op de juiste plekken (Provincie Noord-Holland, 2010). De juiste plek wordt bepaald door een aantal factoren waaronder de behoefte aan voorzieningen ter plaatse en de bereikbaarheid van de locatie. Het concept heeft een goede bereikbaarheid en het vastgoed sluit aan op de behoefte.

Voor 2020 wil de provincie dat de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen van een passende kwaliteit en gevestigd in een aantrekkelijk woonmilieu. Het concept draagt bij aan het behalen van deze doelstelling, door een goede afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten. De woningen zijn gasloos en energieneutraal en dit draagt bij aan de verbetering van het woningaanbod in Noord-Holland.

Het concept voldoet ook aan de woonvisie van gemeente Uithoorn omdat het programma een tuinstedelijke uitstraling heeft. De definitie van tuinstedelijk staat weergegeven in bijlage XI Programma van eisen. Vanwege de contouren van Schiphol kan niet veel meer gebouwd worden in Uithoorn en daarom moet er duurzaam gebruik worden gemaakt van de grond. De doelstelling van de gemeente betreffende het Connexxion-terrein, is om van een werkomgeving een woonomgeving te realiseren. Deze doelstelling wordt behaald door het gekozen concept. Het concept voldoet volgens het bouwbesluit

De gemeente heeft in de woonvisie vermeld dat Uithoorn het aantrekkelijkst is voor gezinnen en het gekozen concept draagt bij om gezinnen aan te trekken naar Uithoorn. Verder richt de gemeente zich ook op oudere huishoudens en zou willen dat deze mensen langer in hun eigen woningen blijven wonen. Het concept richt zich ook op ouderen doormiddel van nultredenappartementen; zo kunnen ze lang in hun eigen woning wonen. De gemeente richt zich ook op de woonconsument, op de betaalbaarheid van woningen en op het gebied van energiebesparing. Doordat er veel verschillende segmenten in het concept zijn verwerkt, sluit het aan op de doelen van de gemeente. De woningen zijn afgestemd op de woonwensen, er zijn zowel goedkopere als duurdere woningen en de woningen zijn gasloos en energieneutraal.

De gemeente Uithoorn heeft een aantal uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein opgesteld. Deze uitgangspunten zijn weergegeven in bijlage VIII Juridische analyse. Het gekozen concept sluit op één uitgangspunt niet aan en dat is de 25% aan sociale huurwoningen. Het concept heeft 10,89% aan sociale huurwoningen opgenomen in het programma. Het concept richt zich voornamelijk op de doorstroom van mensen die verblijven in een sociale huurwoning en graag een betaalbare woning willen kopen. Zo komen er meer sociale huurwoningen vrij voor mensen die het nodig hebben. Het is aan de gemeente Uithoorn om akkoord te gaan met dit concept. Uit de DESP-analyse is naar voren gekomen dat in de omgeving van het plangebied voldoende sociale huurwoningen aanwezig is. Het nieuwe bestemmingsplan voor het Connexxion-terrein moet nog opgesteld worden.

Conclusie juridische haalbaarheid

Het concept sluit juridisch aan op de provinciale verordening en de woonvisie van de provincie Noord-Holland. Verder voldoet het concept aan de structuurvisie en de woonvisie van de gemeente Uithoorn. De gemeente Uithoorn heeft een aantal uitgangspunten opgesteld voor het Connexxion-terrein en het concept voldoet op één punt na aan alle eisen van de gemeente. Het concept voldoet niet aan de eis om 25% aan sociale huurwoningen te realiseren binnen het concept. De reden is omdat het concept zich meer richt op de doorstroom van bewoners vanuit een sociale huurwoning. Het is aan de gemeente Uithoorn om akkoord te gaan met 11% aan sociale huurwoningen. Als de gemeente niet akkoord gaat, wordt het Connexxion-terrein mogelijk niet ontwikkeld en zullen er geen woningen ontwikkeld worden, ondanks dat de vraag naar woningen hoog is.

12.3 Markttechnische Haalbaarheid

De markttechnische haalbaarheid wordt bepaald aan de hand van de resultaten van de DESP-analyse en de woonwensanalyse. Er wordt ingegaan op de doelgroepen en woonsegmenten, het dorpsprofiel van Uithoorn en de aantrekkelijkheid van het vestigingsklimaat.

Doelgroepen en woonsegmenten

Bij dit concept wordt er sterk rekening gehouden met de vraag van de beoogde doelgroep. Met verschillende woningtypes worden 101 woningen ontwikkeld om verschillende doelgroepen aan te trekken voor het Connexxion-terrein. Het aantal woningen dat ontwikkeld zal worden, sluit aan op de vraag naar woningen in Uithoorn. Volgens figuur 3.8 van de DESP-analyse is er geconcludeerd dat er 2.600 huishoudens geïnteresseerd zijn om zich in Uithoorn te vestigen. De woningtypes sluiten aan op de wensen en behoeften van de doelgroepen en draagt positief bij aan de haalbaarheid. Volgens de mondelinge gesprekken met de gekozen respondenten, zijn gezinnen, senioren, starters en eenpersoonshuishoudens de doelgroepen voor het Connexxion-terrein. Bij het programma van eisen is naar voren gekomen dat, volgens de gemeente nultredenappartementen, luxere koopwoningen en koopwoningen in het segment middelduur geschikt zijn voor het Connexxion-terrein. Dit concept voldoet aan de uitgangspunten vanuit de gemeente en sluit aan op de vraag van de doelgroepen. Volgens tabel 3.7 uit de DESP-analyse sluiten de gemiddelde inkomens in gemeente Uithoorn aan op VON-prijzen van het concept.

Dorpsprofiel Uithoorn

Het concept sluit aan op de rustige en landelijke ligging van Uithoorn. Verder past dit concept binnen het tuinstedelijk beeld door de vele groenvoorzieningen en door zowel laag- als hoogbouw te ontwikkelen. De kernbegrippen groen, ruim, rust, wonen, en kinderen van Uithoorn, passen binnen de ontwikkeling van het tweede concept. Bij dit concept wordt er voornamelijk gericht op nultredenappartementen en eenpersoonsappartementen, omdat deze doelgroepen behoren tot de grootste doelgroepen in Uithoorn. Verder zullen ook elf sociale huurwoningen gerealiseerd worden, om de doorstroom van sociale stijgers te bevorderen.

Aantrekkelijk vestigingsklimaat

Belangrijk binnen de markttechnische haalbaarheid is een aantrekkelijk vestigingsklimaat creëren. Met bovenstaande onderdelen in het achterhoofd wordt dit vrijwel direct behaald. Daarnaast is er ook nog ruimte voor een buitenruimte voor kinderen in de vorm van een speeltuin. Dit draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Verder draagt de goede bereikbaarheid positief bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor de gekozen doelgroepen. Door de toevoeging van groenvoorzieningen, krijgt het plangebied een natuurlijke uitstraling.

Conclusie markttechnische haalbaarheid

Er kan geconcludeerd worden dat de markttechnische haalbaarheid voor dit concept groot is. Door de 2.600 geïnteresseerden huishoudens die naar Uithoorn willen verhuizen, is er een grote vraag naar deze 101 woningen van het Connexxion-terrein. Het concept straalt groen, rust en wonen uit, dit concept sluit naadloos aan op het dorpsprofiel van Uithoorn. Doordat de gemiddelde inkomens aansluiten op de VON-prijzen van het concept is het betaalbaar voor de aansluitende doelgroepen en worden de woningen snel verkocht.

12.4 Financiële haalbaarheid

In de financiële haalbaarheid wordt getoetst of het gekozen concept, concept 2, op financieel vlak haalbaar is. Er wordt een gevoeligheidsanalyse opgesteld om te bepalen of ook bij negatieve situaties het concept financieel haalbaar is. Eerst wordt toelicht hoe de VON-prijs en de bouwkosten tot stand zijn gekomen. Verder worden er drie scenario's opgesteld. Het eerste scenario wordt de normal case-scenario, het tweede is het worst case-scenario en het derde scenario is het best case-scenario. De VON-prijs en de bouwkosten zijn de meest gevoelige parameters en bij elk scenario worden deze parameters aangepast. Bijlage XIV is een weergave van de referentieobjecten voor de totstandkoming van de VON-prijs per m². Bijlage XVI is een weergave van de financiële modellen van de drie concepten en de totstandkoming van de residuele grondwaarde.

Scenarioanalyse

Voor de scenarioanalyse zijn de bouwkosten en de VON-prijs bij elk scenario gewijzigd omdat deze de gevoeligste parameters zijn. Figuur 12.1 is een weergave van de wijzingen per scenario. Bij de worst case zijn de VON-prijzen met -1% gezakt, de bouwkosten zijn 10% gestegen en het rendement bedraagt 0,32%. Het totale overzicht van de worst case scenario is weergegeven bij figuur 12.2. Bij de normal case is er niks aangepast en wordt hetzelfde resultaat gehanteerd. Het overzicht van de normal case scenario is weergegeven bij figuur 12.3. Bij de best case scenario zijn de VON-prijzen met 7% gestegen, zijn de bouwkosten gezakt naar 3%, wat resulteert in een rendement van 10,27%. Het totale overzicht van de best case scenario is weergegeven bij figuur 12.4. Voor meer informatie en toelichting over financiële haalbaarheid wordt er doorverwezen naar bijlage XIII.

Scenarioanalyse	Worst case	Normal case	Best case
VON prijs ophoging %	-1%	2%	7%
Bouwkosten correctie %	10%	5%	3%
Residuele grondwaarde	€ 4.586.493	€ 6.026.529	€ 7.473.429
Winst	€ 86.493	€ 1.526.529	€ 2.973.429
Redendement %	0,32%	5,52%	10,27%

Figuur 12.1 Overzicht wijziging parameters

Conclusie financiële haalbaarheid

Aan de hand van de cijfers zoals hiervoor zijn beschreven en de informatie vanuit de markt over stijgende prijzen, is getoetst of het concept financieel haalbaar is. Uit de financiële haalbaarheidsanalyse valt te concluderen dat het concept financieel haalbaar is. Bij elk scenario wordt winst gegenereerd. Het worst case-scenario heeft de laagste winst van €86.493,-. Het is mogelijk dat de reservering van 4% AK+ Risico niet wordt toegepast bij de ontwikkeling. Dit betekent dat deze reservering opgeteld kan worden bij de winst en de winst mogelijk €1.912.389,- kan bedragen. Het is de vraag of in de toekomst de bouwkosten met 7,5% gaan stijgen. Dit heeft effect op de bouw-, materiaal- en personeelskosten. Verder is het de vraag of de VON-prijzen in de toekomst daadwerkelijk gaan stijgen zodat er meer opbrengsten worden gegenereerd, Voor nu kan er geconcludeerd worden dat het concept financieel haalbaar is.

Concept 2 Worst case	Aantal woningen	Opbrengst per woning	Totale opbrengst	Totaal m2	Kosten per m2	Bijkomende kosten	Infrakosten	Bouwkosten	Totale kosten
Twee-onder-een-kapwoningen	2	€ 597.240	€ 1.194.480	311	€ 953,06	€ 59.552	€ 129.684	€ 592.803	€ 782.040
				622					
Vrijstaande woningen	4	€ 774.255	€ 3.097.021	357	€ 1.037	€ 133.574	€ 317.630	€ 1.481.146	€ 1.932.350
				1.428					
Eenpersoons appartementen	22	€ 162.000	€ 3.564.000	88	€ 1.265	€ 440.990	€ 269.290	€ 2.448.169	€ 3.158.449
				1.936					
Senioren appartementen E.	18	€ 313.396	€ 5.641.135	148	€ 1.061	€ 408.618	€ 269.290	€ 2.825.321	€ 3.503.230
Senioren appartementen E.2	19	€ 310.909	€ 5.907.273	148	€ 1.057	€ 430.618	€ 219.023	€ 2.973.150	€ 3.622.791
				5.476					
Eengezinswoningen 5400	10	€ 233.280	€ 2.332.800	146	€ 1.103	€ 227.463	€ 145.705	€ 1.607.881	€ 1.981.049
Eengezinswoning 5400 Hoekwoning	8	€ 262.514	€ 2.100.109	158	€ 1.242	€ 191.385	€ 121.529	€ 1.569.366	€ 1.882.280
				2.722					
Eengezinswoningen 4800	5	€ 207.831	€ 1.039.156	130	€ 1.124	€ 110.624	€ 59.629	€ 730.554	€ 900.807
Eengezinswoningen 4800	2	€ 235.121	€ 470.242	142	€ 1.294	€ 46.675	€ 24.994	€ 367.385	€ 439.053
				934					
Sociale huurwoningen	11	€ 140.961	€ 1.550.575	85	€ 1.650	€ 181.445	€ 109.442	€ 1.543.053	€ 1.833.939
				935					
Totaal	101		€ 26.896.790	14.053	€ 7.717	€ 2.230.943	€ 1.666.217	€ 16.138.827	€ 20.035.987
Aankoopbedrag grond									€ 4.500.000
Totale opbrengsten									€ 26.896.790
AK + Risico 4,4%									€ 1.825.896
Rent 3%									€ 448.415
Totale STIKO									€ 20.035.987
Residuele grondwaarde									4.586.493
Winst									86.493

Figuur 12.2 Financieel overzicht Worst case scenario

Concept 2 Normal Case	Aantal woningen	Opbrengst per woning	Totale opbrengst	Totaal m2	Kosten per m2	Bijkomende kosten	Infrakosten	Bouwkosten	Totale kosten
Twee-onder-een-kapwoningen	2	€ 615.338	€ 1.230.676	311	€ 909,74	€ 59.621	€ 129.684	€ 565.858	€ 755.163
				622					
Vrijstaande woningen	4	€ 797.718	€ 3.190.870	357	€ 990	€ 133.590	€ 317.630	€ 1.413.821	€ 1.865.041
				1.428					
Eenpersoons appartementen	22	€ 166.909	€ 3.672.000	88	€ 1.207	€ 443.470	€ 269.290	€ 2.336.888	€ 3.049.649
				1.936					
Senioren appartementen E.	18	€ 322.893	€ 5.812.078	148	€ 1.012	€ 410.539	€ 269.290	€ 2.696.898	€ 3.376.727
Senioren appartementen E.2	19	€ 320.331	€ 6.086.281	148	€ 1.009	€ 432.642	€ 219.023	€ 2.838.007	€ 3.489.672
				5.476					
Eengezinswoningen 5400	10	€ 240.349	€ 2.403.491	146	€ 1.053	€ 228.244	€ 145.705	€ 1.534.796	€ 1.908.744
Eengezinswoning 5400 Hoekwoning	8	€ 270.469	€ 2.163.749	158	€ 1.185	€ 191.759	€ 121.529	€ 1.498.031	€ 1.811.319
				2.722					
Eengezinswoningen 4800	5	€ 214.129	€ 1.070.646	130	€ 1.073	€ 111.059	€ 59.629	€ 697.347	€ 868.035
Eengezinswoningen 4800	2	€ 242.246	€ 484.492	142	€ 1.235	€ 46.780	€ 24.994	€ 350.685	€ 422.459
				934					
Sociale huurwoningen	11	€ 140.961	€ 1.550.575	85	€ 1.575	€ 181.782	€ 109.442	€ 1.472.914	€ 1.764.138
				935					
Totaal	101		€ 27.664.857	14.053	€ 7.366	€ 2.239.486	€ 1.666.217	€ 15.405.244	€ 19.310.946
Aankoopbedrag grond									€ 4.500.000
Totale opbrengsten									€ 27.664.857
AK + Risico 4,4%									€ 1.878.700
Rent 3%									€ 448.681
Totale STIKO									€ 19.310.946
Residuele grondwaarde									6.026.529
Winst									1.526.529

Figuur 12.3 Financieel overzicht Normal case scenario

Concept 2 Best case	Aantal woningen	Opbrengst per woning	Totale opbrengst	Totaal m2	Kosten per m2	Bijkomende kosten	Infrakosten	Bouwkosten	Totale kosten
Twee-onder-een-kapwoningen	2	€ 645.502	€ 1.291.004	311	€ 892,41	€ 60.588	€ 129.684	€ 555.079	€ 745.352
				622					
Vrijstaande woningen	4	€ 836.821	€ 3.347.285	357	€ 971	€ 135.748	€ 317.630	€ 1.386.891	€ 1.840.269
				1.428					
Eenpersoons appartementen	22	€ 175.091	€ 3.852.000	88	€ 1.184	€ 451.128	€ 269.290	€ 2.292.376	€ 3.012.795
				1.936					
Senioren appartementen E.	18	€ 338.721	€ 6.096.984	148	€ 993	€ 417.807	€ 269.290	€ 2.645.528	€ 3.332.626
Senioren appartementen E.2	19	€ 336.033	€ 6.384.628	148	€ 990	€ 440.294	€ 219.023	€ 2.783.950	€ 3.443.267
				5.476					
Eengezinswoningen 5400	10	€ 252.131	€ 2.521.309	146	€ 1.033	€ 231.859	€ 145.705	€ 1.505.561	€ 1.883.126
Eengezinswoning 5400 Hoekwoning	8	€ 283.727	€ 2.269.815	158	€ 1.163	€ 194.641	€ 121.529	€ 1.469.497	€ 1.785.667
				2.722					
Eengezinswoningen 4800	5	€ 224.626	€ 1.123.129	130	€ 1.052	€ 112.837	€ 59.629	€ 684.064	€ 856.529
Eengezinswoningen 4800	2	€ 254.121	€ 508.241	142	€ 1.211	€ 47.484	€ 24.994	€ 344.006	€ 416.484
				934					
Sociale huurwoningen	11	€ 140.961	€ 1.550.575	85	€ 1.545	€ 184.566	€ 109.442	€ 1.444.858	€ 1.738.867
				935					
Totaal	101		€ 28.944.969	14.053	€ 7.226	€ 2.276.954	€ 1.666.217	€ 15.111.811	€ 19.054.981
Aankoopbedrag grond									€ 4.500.000
Totale opbrengsten									€ 28.944.969
AK + Risico 4,4%									€ 1.966.708
Rent 3%									€ 449.850
Totale STIKO									€ 19.054.981
Residuele grondwaarde									7.473.429
Winst									2.973.429

Figuur 12.4 Financieel overzicht Best case scenario

12.5 Inventarisatie Risico's

Voor succesvolle vastgoed- en gebiedsontwikkelingen is het volgens Nozeman (2010) essentieel om concrete beleidsmaatregelen te definiëren. Een algemene trend is dat er een toename is van de complexiteit van opgaves. Dit valt samen met meer stedelijke herontwikkelingsopgaven, nieuwe samenwerkingsvormen met stakeholders die verschillende belangen hebben bij een aangescherpte wet- en regelgeving.

Deze redenen geven aan dat het belangrijkste is om risico's adequaat te beheersen gedurende de ontwikkeling van het Connexion-terrein. In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de omgevingsrisico's: dit zijn risico's die buiten de invloedssfeer van het project vallen en waar weinig tegen gedaan kan worden. De organisatierisico's zijn risico's die voortvloeien op basis van de kwaliteiten van werknemers die een bijdrage leveren aan de organisaties die betrokken zijn bij het project. De projectrisico's hebben betrekking op de activiteiten die aan bod komen bij het opzetten en uitvoeren van het project (Nozeman, 2018).

Wet- en regelgeving risico's

Volgens de website van Renpart (z.d) kunnen wijzigingen van de lokale wet- en regelgeving die betrekking hebben op ontwikkelingen in Uithoorn, gezien worden als een risico voor de ontwikkeling. Deze wijzigingen kunnen ontstaan op het gebied van bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, leegstandsheffingen, huurbescherming en arbeidsomstandigheden. Deze risico's kunnen voor negatieve gevolgen zorgen, waardoor de ontwikkeling gestaag gaat. De randvoorwaarden waarbinnen het project gerealiseerd moet worden, kunnen negatieve consequenties hebben door veranderingen van wet- en regelgeving, bijvoorbeeld door bouw- en milieunormen. De ontwikkeling van het Connexion-terrein kan geconfronteerd worden met bezwaarprocedures van omwonenden en claims van derden, dit kan voor vertraging zorgen (Nozeman, 2010).

Economische en Marktrisico's

Bij deze risico's wordt gedacht aan economische trends, zoals de ontwikkeling van de kantorenmarkt, de woningmarkt, retail en de grondprijzen in de regio. Deze risico's kunnen zowel een positief als negatief effect hebben. Er is een risico dat een stakeholder failliet gaat en de ontwikkeling stil wordt gelegd (Nozeman, 2010).

De verandering van parameters kan zowel negatieve als positieve gevolgen hebben voor de ontwikkeling. De parameters hebben betrekking op de rentestand van hypotheek en inflatiecijfers (Nozeman, 2010).

Samenwerkingsrisico's

Bij de samenwerking tussen verschillende stakeholders is het risico, dat er op een gegeven moment bij de betrokken partijen de betrokkenheid ontbreekt of belangentegenstellingen te groot zijn om tot een gezamenlijk plan te komen (Nozeman, 2010).

Structuurrisico's

Volgens Nozeman (2018) is het van essentieel belang dat een juiste verdeling is van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Een voorbeeld van een slechte taakverdeling kan zijn dat in een bepaalde ontwikkelingsfase een stakeholder overbelast raakt met als gevolg dat het er vertraging ontstaat in het gehele proces.

Beheer- en exploitatierisico

Volgens de website van (Renpart, z.d) hebben projecten een gewenst onderhoudsniveau en daar moet aan voldaan worden. De overheid kan ook technische eisen stellen waaraan een object aan

moet voldoen. Voor de beheerders kunnen de onderhoudskosten stijgen naarmate er sprake is van slecht onderhoud.

Operationele risico's

Volgens (Weurtink, z.d) hebben operationele risico's te maken met de dagelijkse uitvoering van het project. Het management en de werknemers hebben dagelijks met deze risico's te maken. Als deze risico's zich voordoen, moet direct planmatig ingegrepen worden uitgevoerd om de continuïteit van het project te waarborgen.

Conclusie risicoanalyse

Voor het gekozen concept zit een aantal omgevingsrisico's verbonden op het gebied van bestemmingswijzigingen, leegstand en wet- en regelgeving. Momenteel wordt de wetgeving op het gebied van de sociale huur gezien als het grote risico voor dit concept. Hiermee moet rekening gehouden worden, want in het ergste geval wordt het Connexxion-terrein niet worden ontwikkeld. Verder is naar voren gekomen dat de grond van het plangebied lichtelijk vervuild is en die moet nader onderzocht worden. Op het gebied van economische en marktrisico's is er een kans, dat de gekozen trends verouderd zijn tijdens de realisatie van het concept. Dit wordt momenteel niet gezien als een groot risico omdat actuele trends in kaart zijn gebracht. Betreffend de gekozen segmenten voor het concept, kan geconcludeerd worden dat deze ook niet worden gezien als een groot risico. Er zitten ook risico's verbonden aan de samenwerking tussen verschillende partijen. Momenteel kan niet geconcludeerd worden dat de samenwerking tussen de verschillende partijen risico's met zich meebrengt, maar de verantwoordelijkheden en de risico's moeten duidelijk worden weergegeven in de samenwerkingsovereenkomst. Het is nog de vraag of het concept haalbaar is vanwege het percentage sociale huurwoningen. Het is nog niet duidelijk of de gemeente Uithoorn hiermee akkoord gaat.

13.0 Conclusie en aanbevelingen

Dit hoofdstuk geeft de conclusie van het onderzoek weer. Hierin wordt antwoord gegeven op de centrale vraag van het onderzoek. Tevens wordt een aantal aanbevelingen opgesteld voor UBA over de herinrichting van het Connexxion-terrein.

13.1 Conclusie

Voor dit onderzoek is gezocht naar een antwoord op de vraag: *“Wat voor soort woningen en welke doelgroep(en) zijn het best voor de invulling voor het Connexxion-terrein te Uithoorn?”* Om deze vraag te beantwoorden is gebruik gemaakt van exploratief onderzoek en kwalitatieve en kwantitatieve informatie verzameld. Aan de hand van deze informatie is de optimale inrichting voor het Connexxion-terrein bepaald.

Met behulp van de 3-lagenbenadering zijn de omgevingsfactoren in kaart gebracht en is gebleken dat het Connexxion-terrein is gelegen in een aantrekkelijke omgeving met veel potentie. Verder is naar voren gekomen dat het Connexxion-terrein een goede verbinding heeft met het openbaar vervoer en die zal in de toekomst nog beter worden door de komst van de Uithoornlijn. Verder is gebleken dat op sommige plekken van het plangebied de bodem verontreinigd is. Door middel van extra onderzoek moet bepaald worden of dit schadelijk is voor de toekomstige ontwikkeling. Omdat de huidige bestemming een bedrijventerrein is, zijn er weinig groenvoorzieningen aanwezig. Door de nieuwe ontwikkeling wordt dit verbeterd. Het gekozen concept zal een positieve bijdrage leveren omdat het veel groenvoorzieningen bevat met nieuwe woningen die een tuinstedelijke uitstraling hebben.

Uit de stakeholderanalyse is naar voren gekomen dat de volgende stakeholders betrokken moeten worden bij het project: de gemeente Uithoorn, vastgoedbeleggers, omwonenden, ondernemers in de wijk, Townspace property en woningbouwcorporatie Eigen Haard.

Uit de DESP-analyse is naar voren gekomen dat de bevolking en het aantal huishoudens van Uithoorn zullen stijgen. Ook zal tot 2030 23,8% meer vergrijzing komen. Van de 12.728 huishoudens in Uithoorn, bestaat 4.190 huishoudens uit eenpersoonshuishoudens. 4.953 huishoudens zijn gezinnen met kinderen. Opvallend is dat 72% van de woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen en 28% uit meergezinswoningen. De gemiddelde woningwaarde in Uithoorn bedraagt €239.000,- en het gemiddeld besteedbaar inkomen bedraagt per wijk €26.400,-. Het gekozen concept is afgestemd op de trends en ontwikkelingen, zodat voor elke doelgroep een passende woning mogelijk is op het Connexxion-terrein.

Uithoorn kun je typeren als rustig, groen, landelijk en ruimte. Er is naar voren gekomen dat in totaal 2.600 huishoudens geïnteresseerd zijn om te verhuizen naar Uithoorn. 63% Van de geïnteresseerden wil een koopwoning in de prijscategorie €250.000-€363.000. Deze uitgangspunten zijn meegenomen bij het concept. Uit de mondelinge gesprekken met belanghebbende, zijn de mogelijke doelgroepen bekend gemaakt. De mogelijke doelgroepen zijn; eenpersoonshuishoudens, starters, gezinnen met kinderen en senioren. Zo is er voor elke doelgroep een passende woning mogelijk op het Connexxion-terrein.

Uit de woonwensanalyse is naar voren gekomen wat de woonwensen zijn van deze doelgroepen en wat voor soort mensen het zijn. Het toekomstige ontwerp is afgestemd op de woonwensen van de doelgroepen.

Het belangrijkste dat naar voren is gekomen uit de beleidsanalyse, is dat de toekomstige ontwikkeling aansluit op de ambitie voor een energieneutrale gemeente in 2040.

Uit de juridische analyse is naar voren gekomen aan welke uitgangspunten de ontwikkeling moet voldoen. De gemeente wil dat langs de Zijdelweg grondgebonden woningen en appartementen

gerealiseerd moeten worden en langs de Koningin Máximalaan ook grondgebonden woningen en appartementen van maximaal drie bouwlagen. Op het middengebied van het Connexxion-terrein wil de gemeente dat er grondgebonden woningen komen in de categorie laagbouw. De uitgangspunten van het type woningen zijn onder andere twee-onder-een-kapwoningen, sociale huurwoningen, middeldure koopwoningen en nultredenappartementen. Het gekozen concept voldoet aan deze uitgangspunten.

De uitkomsten van de verschillende analyses zijn gebundeld tot een SWOT-analyse en een confrontatiematrix. Hieruit zijn strategische uitgangspunten naar voren gekomen. Er kan geconcludeerd worden dat de gekozen doelgroepen positieve scores hebben en een positieve toevoeging zijn voor het plangebied. Voor deze doelgroepen zijn ook verschillende woonsegmenten mogelijk zoals eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en appartementen.

Aan de hand van alle analyses en uitgangspunten zijn drie concepten opgesteld, beschreven en getoetst. Daaruit is naar voren gekomen dat het tweede concept de grootste kans van slagen heeft. Het tweede concept bestaat in totaal uit 101 woningen. Het gaat hier om eengezinswoningen voor starters (6,9%), eengezinswoningen voor gezinnen met kinderen (17,82%), twee-onder-een-kapwoningen (1,98%), vrijstaande woningen (3,96), nultredenappartementen (36,63%), eenpersoonsappartementen (21,78%) en sociale huurwoningen (10,89%). Het concept is ruimtelijk, markttechnisch en financieel haalbaar. Het concept is een positieve toevoeging aan de omgeving en draagt positief bij aan het woningaanbod van Uithoorn. Op juridisch gebied voldoet het concept niet aan de eis om 25% sociale huurwoningen te realiseren. Het gekozen concept bevat nu elf sociale huurwoningen.

Voor het gekozen concept zitten een aantal omgevingsrisico's aan verbonden op het gebied van bestemmingswijzigingen, leegstand en wet- en regelgeving. Momenteel wordt de wetgeving op het gebied van de sociale huur gezien als het grootste risico voor dit concept. Verder is naar voren gekomen dat de grond van het plangebied lichtelijk vervuild is en moet nader onderzocht worden. Op het gebied van economische-en marktrisico's is er een kans dat de gekozen trends verouderd zijn, tijdens de realisatie van het concept. Dit wordt momenteel niet gezien als een groot risico omdat er actuele trends in kaart zijn gebracht. Betreft de gekozen segmenten voor het concept, kan geconcludeerd worden dat dit ook niet wordt gezien als een groot risico. Het is aan de gemeente Uithoorn of dit concept gerealiseerd mag worden en Uithoorn voorziet van nieuwe tuinstedelijke woningen.

13.2 Aanbevelingen

Aan de hand van alle conclusies is het opgestelde concept tot stand gekomen. Voor in de toekomst is nog een aantal aanbevelingen opgesteld waarom het tweede concept het meest haalbaar is en hoe het plan verder wordt uitgevoerd.

Uit de DESP-analyse is naar voren gekomen dat in de wijk van het Connexxion-terrein voldoende sociale huurwoningen aanwezig is. Maar om zoveel mogelijk aan te sluiten op de juridische uitgangspunten van de gemeente, is dit concept voorzien van 11% aan sociale huurwoningen. Dit concept is gericht op gezinnen met kinderen en starters, om de doorstroom van de sociale huursector te bevorderen. Dit concept richt zich ook op senioren en eenpersoonshuishoudens omdat deze groepen tot 2030 in Uithoorn zullen stijgen. Zo wordt er duurzaam gebruik van de beperkte bouwgrond in Uithoorn. Het tweede concept is voorzien van veel groenvoorzieningen en de woningen passen binnen de kernbegrippen; groen, rust, gezinnen en wonen. De indeling van de woningen sluiten aan op de uitgangspunten van de gemeente Uithoorn. Zo zijn er zowel appartementen als gezinswoningen aan de Koningin Máximalaan bij dit concept toegevoegd. Aan de Zijdelweg zijn appartementen toegevoegd en in het middengebied gezinswoningen. Uit de drie-

lagenbenadering is naar voren gekomen dat het plangebied een goede bereikbaarheid heeft, met zowel de auto als het openbaar vervoer. Dit sluit aan op de omgeving waar de doelgroepen willen wonen. Dit concept is markttechnisch zeer haalbaar maar op juridisch vlak moet UBA met de gemeente Uithoorn in gesprek.

Het gesprek zal moeten gaan over de realisatie van het tweede concept. Het concept heeft 11% sociale huur in plaats van de eis van 25%. Om 25% sociale huurwoningen te realiseren sluit dat niet aan op de doelstelling van de gemeente, voor meer spreiding van sociale huurwoningen in Uithoorn. Verder is uit onderzoek gebleken dat het eerste concept met 25% sociale huurwoningen niet financieel haalbaar is en het tweede concept met 11% wel. Het concept sluit aan op de ambitie voor een energieneutrale gemeente in 2040 omdat de woningen energieneutraal en gasloos worden opgeleverd.

Bij de realisatie van het concept moet eerst bekend worden gemaakt aan de markt dat het tweede concept wordt gerealiseerd. Door middel van reclame op sociale media en de lokale krant, komen de geïnteresseerden om het concept af. Door middel van een website kunnen potentiële kopers zich inschrijven en aangeven welke woning ze geïnteresseerd zijn. Als er voldoende inschrijvingen zijn kan de start verkoop beginnen. De kans op veel inschrijvingen is groot omdat bij dit concept voor elke doelgroep een passende woning mogelijk is. De woningen sluiten aan op zowel het tuinstedelijk straatbeeld als op de toekomstige demografische ontwikkelingen van Uithoorn. Verder sluit het concept aan op de woonwensen van de doelgroepen en binnen de prijsklasse.

Als minimaal 70% van de woningen verkocht is, kan de grond bouwrijp worden gemaakt. De bouwwerkzaamheden worden verricht door UBA Bouw of derden. Het gehele plan zal worden gerealiseerd in verschillende fases. In verband met de ontsluiting van de Sportlaan, is de keuze gemaakt om dit concept gefaseerd te realiseren. Verder is het in verband met het materiaal en materieel het verstandigst om van links naar rechts de woningen te realiseren. Er wordt van links naar rechts gewerkt en geleidelijk worden de segmenten gebouwd. In de eerste fase worden de eengezinswoningen voor starters gerealiseerd en de eerste vrijstaande woning. Verder worden de eerste acht eengezinswoningen voor gezinnen met kinderen gerealiseerd en de twee-onder-een-kapwoning. In de tweede fase worden de overige tien eengezinswoningen voor gezinnen gerealiseerd en de laatste drie vrijstaande woningen. In de derde fase wordt zowel het appartementencomplex voor de senioren ontwikkeld als het appartementencomplex voor de eenpersoonshuishoudens. Verder worden de parkeerplaatsen en de speeltuin gerealiseerd. In de laatste fase wordt het tweede appartementencomplex voor senioren gerealiseerd en de sociale huurwoningen. Verder worden de groenvoorzieningen toegevoegd en alle parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd. Als op 1 mei 2019 het bouwrijpen van start gaat, dan kan op 1 juli de bouw van start gaan. Uit de financiële analyse is gebleken dat deze ontwikkeling een nettorendement heeft van €1.526.529,-. Na circa 250 werkdagen kan het tweede concept in september 2020 opgeleverd worden voor 101 huishoudens.

14.0 Nawoord

Ik vond het zeer interessant om dit onderzoek uit te voeren voor UBA en ik vond het onwijs leerzaam om met mensen uit de praktijk samen te werken. Ik was zeer enthousiast over het onderwerp en ik heb het met plezier het onderzoek uitgevoerd voor UBA. De organisatie was erg betrokken bij mijn onderzoek en dat gaf mij een goed gevoel zodat ik weet dat mijn onderzoek een positieve bijdrage levert aan de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Ik heb geleerd dat het maken van een onderzoeksplan voorafgaand aan een onderzoek van groot belang is. Het opstellen van een stroomschema heeft mij geholpen bij het aanbrengen van structuur in het onderzoek.

Middels het uitvoeren van dit onderzoek heb ik geleerd hoe belangrijk het is om goed onderzoek te verrichten voordat je je concepten kan opstellen. Door goed onderzoek te verrichten creëer je draagvlak voor de toekomstige invulling. Zonder goed onderzoek te verrichten, had er nooit een goede nieuwe inrichting van het Connexxion-terrein ontwikkeld kunnen worden.

Tijdens het onderzoek vond ik het soms moeilijk om specifieke informatie te vinden over een bepaald onderwerp. Zo vond ik het moeilijk bij de DESP-analyse, om informatie te vinden over Uithoorn op sociaal vlak. Door de mondelinge gesprekken met een aantal stakeholders, kreeg ik vanzelf ingevingen om de juiste informatie te vinden. Ik kon uiteindelijk weer verder met het onderzoek. Tijdens het inplannen van de mondelinge gesprekken, merkte ik dat sommige respondenten weinig tot geen tijd hadden om mij te woord te staan. Bij één respondent moest ik drie weken wachten voor een afspraak. Ik had eerder de afspraken willen inplannen, maar toen wist ik nog helemaal wat ik wilde vragen aan de respondenten. Uiteindelijk heb ik de data verzameld om verder te gaan met het onderzoek. Persoonlijk vond ik het tekenen van de concepten het leukst om te doen. Alleen achteraf merkte ik dat ik daar te veel tijd aan heb besteed. Ik wilde zo gedetailleerd mogelijk mijn concepten uit tekenen zodat de concepten duidelijk en overzichtelijk zijn weergegeven. Maar de details op kozijnniveau zijn niet weergegeven op de impressie foto's, omdat de foto's te ver zijn uitgezoomd. Mijn stagebegeleider J.P. Buis vond het niet erg als ik alleen blokken tekende en duidelijk aangaf welk blok wat is, maar ik wilde persoonlijk zo gedetailleerd mogelijk tekenen. Ik wilde kwalitatief goede concepten maken, zodat te zien is dat alles past binnen het plangebied.

Tegen de financiële haalbaarheid zat ik eerst erg op, omdat ik persoonlijk vind dat ik me daar nog op moet ontwikkelen. Maar door de uitleg van mijn stagebegeleider was het al veel duidelijker en was ik in staat om zelfstandig de financiële gegevens in te voeren en de concepten te toetsen. Uiteindelijk ben ik trots op mezelf op het eindresultaat van het onderzoek. Ik kan niet wachten tot ik mijn kennis en kunde toepas in het bedrijfsleven als junior projectontwikkelaar.

Danny Heemskerk

Uithoorn, 12 oktober 2018

Bronnenlijst

- Allecijfers.(2017). Geraadpleegd van <https://allecijfers.nl/gemeente/uithoorn/>
- Alves, C. (2015). *Woonwensen van eenpersoonshuishoudens*. Geraadpleegd van https://www.bpd.nl/media/87025/bpd_publicatie_eenpersoonshuishoudens_lr-web.pdf
- Atlasleefomgeving.(2018). *Geluidsbelasting Nederland*. Geraadpleegd van <http://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten;jsessionid=A6A150B042D9147E355083A1427B2714>
- Baarda, D B, & Bakker, E. (2012). *Basisboek methoden en technieken* (5^e ed). Groningen: Wolters-Noordhoff.
- Badir, M. (2018). In Nederland wordt 2018 het jaar van de hoogconjunctuur. Geraadpleegd van: <https://economie.rabobank.com/publicaties/2018/februari/nederland-2018-jaar-hoogconjunctuur/>
- Baggerman, S. (2010) Provinciale woonvisie 2010-2040. Geraadpleegd van: Provincie Noord-Holland
- Booi, H. (2017). Fact sheet Wonen in Uithoorn 2017. Geraadpleegd van <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/artikel-id/80be624f-bc59-4a54-93eb-5ebb211e3836>
- BPD, (2016). Mosaic 2016 Doelgroep segmentatie en woon(milieu)voorkeuren. Geraadpleegd: https://www.bpd.nl/media/88180/p519_bpd_publicatie_mosaic_2016_web.pdf
- Connexxion. (z.d). *Je komt er sneller vaker en duurzamer*. Geraadpleegd van <https://www.connexxion.nl/data/upload/Uithoorn%20Aalsmeer%20op%20A4%20low%20quality.pdf>
- Combitrip, z.d. Een overzicht van alle Treinstations het meest dichtbij het centrum van Uithoorn, geraadpleegd van: <https://www.combitrip.com/nl/treinstation/uithoorn>
- CBS, (2016). *PBL/CBS prognose: Groei steden zet door*. Geraadpleegd van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/37/pbl-cbs-prognose-groei-steden-zet-door>
- dier-en-natuur.infonu.(z.d). *Habitat en niche (biologie)*. Geraadpleegd van <https://dier-en-natuur.infonu.nl/biologie/11345-habitat-en-niche-biologie.html>
- Energiesite. (z.d.). *Wat is een gemiddeld energieverbruik?*. Geraadpleegd van <http://www.energiesite.nl/veelgestelde-vragen/wat-is-een-gemiddeld-energieverbruik/>
- EPI Environmental Performance Index. (2018). *Netherlands*. Geraadpleegd van <https://epi.envirocenter.yale.edu/epi-country-report/NLD>
- Gemeente Uithoorn. (2017). *Actieplan Wonen*. Geraadpleegd van <https://www.uithoorn.nl/projecten/publicatie/woonvisie-en-actieplan-wonen>
- Gemeente Uithoorn. (2014) *Coalitieakkoord 2014-2018*. Geraadpleegd van https://www.uithoorn.nl/data/publicatie-website/_XA89061601513993D8418A7F14D29547/06%20Coalitieakkoord.pdf?_dc=1448376732214
- Gemeente Uithoorn. (2016). *Stedenbouwkundige uitgangspunten Kootpark - Sportlaan, Uithoorn*. Geraadpleegd van <https://www.uithoorn.nl/projecten/publicatie/kootpark-oost>

- Gemeente Uithoorn. (2011). *Structuurvisie*. Uithoorn: Gemeente Uithoorn
- Gemeente Uithoorn. (2013). *Strategische Visie Uithoorn 2030*. Uithoorn: Gemeente Uithoorn.
- Gemeente Uithoorn.(z.d.). *Uithoornlijn*. Geraadpleegd van <https://www.uithoorn.nl/projecten/publicatie/uithoornlijn>
- Gemeente Uithoorn. (2012). *Woonvisie Uithoorn*. Uithoorn: Gemeente Uithoorn.
- Gemeente Uithoorn. (z.d.) *Vertrekpunten Kootpark Oost*. Geraadpleegd van <https://www.uithoorn.nl/projecten/publicatie/kootpark-oost>
- Gemeente Uithoorn, (2018) *Coalitieakkoord 2018-2022*. Geraadpleegd van <https://www.khn.nl/nieuwsberichten/2018/05/coalitieakkoord-gemeente-uithoorn-2018-2022>
- Gijzel, van R. (2018). *Samen bouwen aan middenhuur*.
- Hammouch, Ben M. (2007). *De toepasbaarheid van leefstijlen*. Geraadpleegd van <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid:af80dbfe-ff20-488b-8943-c8e1d0843bf7/datastream/OBJ>
- Hart van Nederland. (2018). *Steeds minder mensen trouwen*. geraadpleegd van <https://www.hartvannederland.nl/nieuws/2018/steeds-minder-mensen-trouwen-hoe-zit-dat-in-jouw-gemeente/>
- Hellebreker, M. (2018). *Nieuwbouw in principe gasloos na 1 juli*. Geraadpleegd van <https://www.aedes.nl/artikelen/bouwen-en-energie/energie-en-duurzaamheid/wet--en-regelgeving/nieuwbouw-in-principe-gasloos-vanaf-1-juli-2018.html>
- Hekwolter M. van. (2017). *De woningmarkt in de grote steden*. Amsterdam: De Nederlandsche Bank N.V.
- Hoogland, C, Irvin. (2012). *Inzicht in de relevantie van de stakeholderbenadering voor de dagelijkse praktijk van het omgevingsrelatiemanagement bij Nederlandse organisaties*. Utrecht: Utrechtse School voor Bestuur- en Organisatiewetenschap
- Huizenprijzen stijgen harder dan Europees gemiddelde. (2018, 12, augustus). Geraadpleegd van: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/28/huizenprijzen-stijgen-harder-dan-europees-gemiddelde>
- Klimaatinfo, *Klimaat informatie Nederland*, geraadpleegd van <http://www.klimaatinfo.nl/nederland/>
- Knoot, J. (2017). *Confrontatiematrix*. Opgehaald van Strategischmarketingplan <https://www.strategischmarketingplan.com/swot-analyse/confrontatiematrix/>.
- Leersum, van F. (2009). *Is Jane Jacobs nog actueel?* Geraadpleegd van <https://aureon.nl/boek/jane-jacobs-actueel/>
- Leeuw, de M. (28, mei, 2018). *Stijging bouwkosten: alles wat u moet weten*. Geraadpleegd van: <https://www.cobouw.nl/bouwbreed/artikel/2018/05/stijging-bouwkosten-alles-wat-u-moet-weten-101261184>

- Lennartz, C. (2018). *Nederlandse huizenmarkt dendert door: ook in 2018 fors hogere prijzen verwacht*. Geraadpleegd van <https://economie.rabobank.com/publicaties/2018/februari/nederlandse-huizenmarkt-ook-in-2018-fors-hogere-prijzen-verwacht/#20d4f1bf-4763-479e-9838-27f68a2404e1>
- Loenen, D. van. (2016). *Haltes van de Uithoornlijn*. Amsterdam: Stadsregio Amsterdam, Projectorganisatie Uithoornlijn
- Luchtmeetnet. (2018). *Luchtkwaliteit Uithoorn*. Geraadpleegd van <https://www.luchtmeetnet.nl/kaart/alle-provincies/alle-gemeentes/alle-stoffen>
- Marketingsmodellen. (2017). DESTEP-analyse. Geraadpleegd van <https://www.marketingmodellen.com/destep-analyse/>
- Management Goeroes. (2017). DESTEP-analyse. Geraadpleegd van <https://www.managementgoeroes.nl/management-modellen/destep-analyse/>
- Middelkoop M van. (2017). *Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld*. Den Haag: Het Planbureau voor de leefomgeving.
- NOS.(2018). *Criminaliteit blijft afnemen*. Geraadpleegd van <https://nos.nl/artikel/2220044-criminaliteit-blijft-afnemen.html>
- Nozemam, E. (2010). *Handboek Projectontwikkeling (2^e druk)*. Doetinchem, Nederland: NEPROM
- NVB. (2018). *NVB Bulletin in vijf minuten*. Voorburg: NVB
- NVB. (2018). *Thermometer koopwoningen in vijf minuten*. Voorburg: NVB
- NVM juridische dienst, (2018). *Wetswijzigingen 2018*. Geraadpleegd van <https://www.hertogmakelaars.nl/haarlem/wp-content/uploads/2017/12/WET-Veranderingen-2018.pdf>
- Overheid. (2017). *houdende wijziging van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in verband met wijziging van de regels met het oog op de externe veiligheid en de geluidbelasting alsmede wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in verband met een ommissie*. Geraadpleegd van <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2017-402.html>
- Paul, H.M. (2016). *Actualiserend bodemonderzoek Sportlaan 15 te Uithoorn*. Geraadpleegd van Tauw Provincie Noord-Holland, (2010). *Structuurvisie Noord-Holland 2040*. Geraadpleegd van https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Structuurvisie_en_PRV
- Primos, (2017) *Primos prognose 2017 Nederland*. Geraadpleegd van <https://primos.abfresearch.nl/>
- Rands, K. (2017). 8 manieren waarop blockchain de vastgoedmarkt verandert geraadpleegd van <http://cio.nl/markttrends/100662-8-manieren-waarop-blockchain-de-vastgoedmarkt-verandert>
- Rijksoverheid, (2012). *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*. Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2012/03/13/structuurvisie-infrastructuur-en-ruimte>
- Rijksoverheid, (2015). *Nieuwe omgevingswet maakt omgevingsrecht eenvoudiger*. Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/vernieuwing-omgevingsrecht>

- Rijksoverheid, (2017). *Beleid ruimtelijke ordening*. geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/beleid-ruimtelijke-ordening>
- Rijksoverheid, (2018). *Koopkrachtcijfers 2018*. Geraadpleegd van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/koopkracht/koopkrachtcijfers>
- Risicofactoren. (z.d.) geraadpleegd van <http://renpart.nl/risicofactoren/>
- Ruimtelijk plannen, (2011). *Uitwerkingsplan Park Krayenhoff*. Geraadpleegd van http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0451.UPParkkrayenhoff3-vs01/r_NL.IMRO.0451.UPParkkrayenhoff3-vs01_index.html
- Risicokaart. (2012). *Risicokaart Uithoorn*. Geraadpleegd van <https://www.risicokaart.nl/risicos-in-duurt?location=Sportlaan+15%2C+1421TE+Uithoorn&gemid=adr-24f71628b12f18a2421e57bac989b3d1&hidden-id=123&lat=&lng=&risks=10&display=map>
- Ronald k. (z.d.) *Stakeholder Analysis, Project Management, templates and advice*. Geraadpleegd van: <https://www.stakeholdermap.com/stakeholder-analysis/stakeholder-salience.html>
- Ruimte met toekomst.(z.d). Internetbron zonder auteur, datum of titel volgens de APA-stijl
Geraadpleegd van <https://www.scribbr.nl/apa-stijl/internetbron-zonder-auteur-datum-titel/>
- SmartAgent. (2013). *Toolkit transitie binnen aan het sociale domein Regio Meierij*. Opgehaald van Smartagent.nl: http://www.smartagent.nl/downloads/PDF/Toolkit_Meierij_definitief.pdf
- Tarieven 2018 voor consumenten. Geraadpleegd van : <https://www.liander.nl/consument/aansluitingen/tarieven2018/?ref=15789>
- Tarieven voor waterlevering thuis. Geraadpleegd van: <https://www.pwn.nl/%E2%80%8B%E2%80%8B%E2%80%8Btarieven-voor-waterlevering-thuis>
- Toets-online. (2016). *Omgevingskwaliteit gevat in drie formules*. Geraadpleegd van <https://www.toets-online.nl/omgevingskwaliteit-gevat-in-drie-formules>
- UBA bouw projectontwikkeling.(z.d). Geraadpleegd van <http://www.uba.nl/>
- UBA Projectontwikkeling BV.(2017). *Omgevingsvergunning Sportlaan 10 Gemeente Uithoorn*. Geraadpleegd van UBA
- Van Liempt. (2015). Een Barbapapa huis in Rotterdam. Geraadpleegd van <https://www.youtube.com/watch?v=ViwFCcgupl&t=607s>
- Vastgoed actueel. (2018). Tech experts geven visie op problemen in de vastgoedsector. Geraadpleegd van <https://www.vastgoedactueel.nl/nieuws/tech-experts-geven-visie-op-problemen-de-vastgoedsector>
- Verkaik. Y. (2018). *Woningbouw rond Schiphol: wat mag wel en niet?* Geraadpleegd van: <https://demonitor.kro-ncrv.nl/artikelen/woningbouw-rond-schiphol-wat-mag-wel-en-niet>
- VNG. (2017). *Overzicht trends en ontwikkelingen*. Geraadpleegd van <https://vng.nl/files/vng/20150707-vtsd-scenario.pdf>

Waarstaatjegemeente.(2017). *Uithoorn*. Geraadpleegd van
<https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/Wonen-en-Leefklimaat/Huishoudsamenstelling--994/>

Wesselo. M.(2015).Project *Projectontwikkeling*. Rotterdam: Hogenschool Rotterdam.

Weustink. P. (z.d.) Risicomanagement bij verzuim en arbeidsongeschiktheid, geraadpleegd van
<https://www.desteven.nl/organisatieontwikkeling/gezondheidsmanagement/risicomanagement>

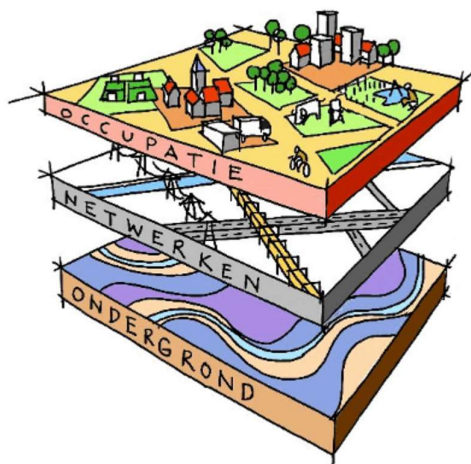
Wonenbuiten.Amsterdam.(2016). *Uithoorn uitgebreid in beeld*. Geraadpleegd van
<http://wonenbuiten.amsterdam/uithoorn-uitgebreid-in-beeld/>

Bijlage I Toelichting 3-Lagenbenadering

Voor de gebiedsanalyse zijn de ruimtelijke structuren van het Connexion-terrein in kaart gebracht aan de hand van het drie-lagenbenadering. Het drie-lagenbenadering gaat uit van drie verschillende structuren die zijn gecategoriseerd op basis van de snelheid van veranderingen die de structuren ondergaan. Aan de hand van deze analyse ontstaan er mogelijke functies die gerealiseerd kunnen worden op het Connexion-terrein, de bereikbaarheid wordt in kaart gebracht en er wordt bepaald of er sprake is van bodemverontreiniging.

Volgens de website Ruimtemettoekomst.nl komt eerst de meest flexibele structuur aan bod: de occupatielaag. Deze structuur geeft de menselijke activiteiten als wonen, werken en recreëren weer. De volgende structuur is de netwerklaag. Deze laag brengt de verschillende netwerken in kaart op het gebied van infrastructuur en bereikbaarheid. De minst flexibele structuur is de ondergrond laag. Onder deze laag komen de fysieke bodemstructuur, het watersysteem en het biotisch systeem aan bod.

Figuur 1.1 is een schematische weergave van de drie lagen. Hierin wordt per laag weergegeven waar deze uit bestaat. De bovenste laag geeft het wonen, werken en recreëren weer. De middelste laag geeft de netwerken zoals autowegen, treinverbindingen en busverbindingen weer. De onderste laag geeft de bodem, het watersysteem en het biotisch systeem weer.



Figuur 1.1. Schematische weergave 3-lagenbenadering (Ruimtemettoekomst.nl)

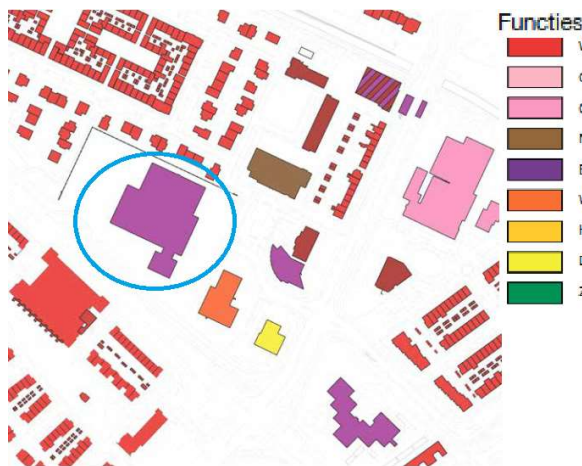
1.1 Occupatielaag

De occupatielaag kent een hoge veranderingssnelheid. De vele veranderingen voltrekken zich voornamelijk binnen tien tot veertig jaar (Ruimte met Toekomst, z.d.) De occupatielaag van het Connexion-terrein is een weerspiegeling van het menselijk handelen en het gebruik van ruimte. Op het gebied van wonen, werken en recreëren wordt het menselijk handelen in kaart gebracht. Naast de verstedelijking worden ook enkele demografische gegevens van de bewoners van Uithoorn in kaart gebracht.

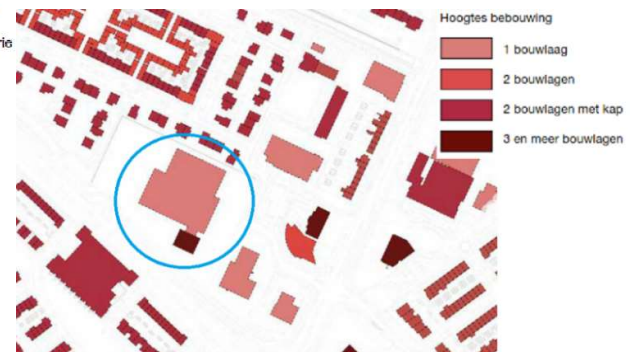
Op het gebied van milieuhygiëne wordt er gekeken naar de luchtkwaliteit en geluidoverlast. Deze worden in kaart gebracht om de kwaliteit van de omgeving te bepalen. Rondom het plangebied worden de voorzieningen in kaart gebracht om te bepalen of er mogelijk vraag is naar een voorziening(en).

Functies

Op figuur 1.2 is een functie kaart weergegeven met de dichtstbijzijnde functies rondom het Connexxion-terrein. het plangebied is met een blauwe cirkel weergegeven. Het is een duidelijke weergave dat het geen monofunctioneel gebied is, maar een gebied met diverse functies zoals bedrijven, retail en horeca. Volgens de omgevingsvergunning van UBA Projectontwikkeling (2017) zitten op de noordoosthoek van het Connexxion-terrein diverse nutsvoorzieningen en ondergrondse containers. Deze zijn niet weergegeven op de kaart. Het verplaatsen van deze voorzieningen moet in overleg met betrokken partijen meegenomen worden in de toekomstige planvorming. Figuur 1.3 is een weergave van de bouwhoogtes van verschillende functies rondom het Connexxion-terrein. Het laat duidelijk het verschil zien in bebouwingsgroottes van de omliggende functies. Het laat zien dat er ruimtelijke samenhang ontbreekt vanwege de verschillende functies, bouwhoogtes en gebouw vormen. Het vormt niet één geheel, maar losse functies bij elkaar (UBA Projectontwikkeling, 2017).



Figuur 1.2. Functie kaart. (UBA Projectontwikkeling BV, 2017)



Figuur 1.3. Bouwhoogte kaart (UBA Projectontwikkeling BV, 2017)

Tabel 1.1 is een weergave van het aantal bedrijven per sector in Uithoorn (*Allecijfers, 2017*). In totaal zijn er 2.575 bedrijfsvestigingen in Uithoorn. De sector die het meest voorkomt in Uithoorn, is de zakelijke dienstverlening (675 bedrijven). De sector die het minst voorkomt in Uithoorn is landbouw, bosbouw en visserij (130 bedrijven). Op de tweede plaats is detailhandel en horeca (560 bedrijven). Inwoners van Uithoorn hebben voldoende keuzes op het gebied van winkels en horeca.

Tabel 1.1 *Overzicht bedrijven per sector (Allecijfers, 2017)*

Onderwerp	Aantallen
Bedrijfsvestigingen totaal	2575
Landbouw, bosbouw en visserij	130
Nijverheid en energie	370
Handel en horeca	560
Vervoer informatie en communicatie	220
Financiële diensten onroerend goed	320
Zakelijke dienstverlening	675
Cultuur recreatie overige diensten	295

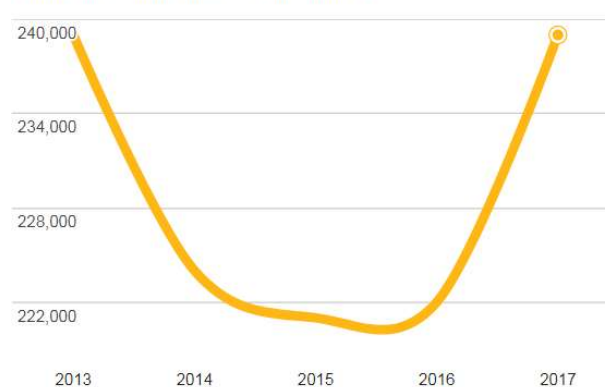
Woningvoorraad Uithoorn

Tabel 1.2 is een weergave van de totale woningvoorraad van Uithoorn, wat door de organisatie Allecijfers is opgesteld (2017). Van de totale woningvoorraad van 12.771 zijn er 8.940 (70%) eengezinswoning en 3.831 (30%) een meergezinswoning. Er is een overduidelijk verschil tussen deze typen woningen. De vraag is of er behoefte is aan extra meergezinswoningen of eengezinswoningen. De woningbouwcorporatie heeft 32% van de totale woningvoorraad in haar portefeuille wat neerkomt op 4.087 woningen. In Uithoorn hebben meer bewoners een koopwoning dan een huurwoning. Figuur 1.4 geeft de gemiddelde woningwaarde weer. In 2017 was de gemiddelde woningwaarde €239.000,- en in 2016 bedroeg dit €222.000,-. In 2017 zijn de woningprijzen in Uithoorn in één jaar tijd €17.000,- gestegen ten opzichte van 2016. In 2016 was er een prijsstijging van €1.000,- ten opzichte van 2015 (Allecijfers, 2017).

Tabel 1.2. *Woningvoorraad Uithoorn (Allecijfers, 2017)*

Onderwerp	Aantallen
Gemiddelde woningwaarde	€239.000
Woningvoorraad	12.771
Percentage eengezinswoningen	70%
Percentage meergezinswoningen	30%
Percentage bewoond	97%
Percentage onbewoond	3%
Percentage koopwoningen	58%
Percentage huurwoningen	42%
Percentage in bezit van woningcorporaties	32%
Eigendom onbekend	1%
Bouwjaar voor 2000	85%

Gemiddelde woning waarde per jaar - Uithoorn

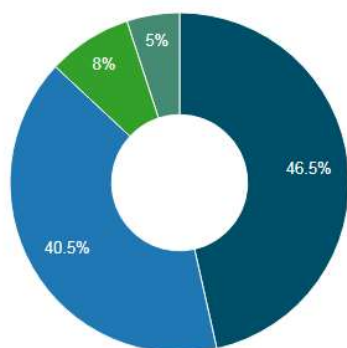


Figuur 1.4. (Allecijfers, 2017)

Demografische gegevens Uithoorn

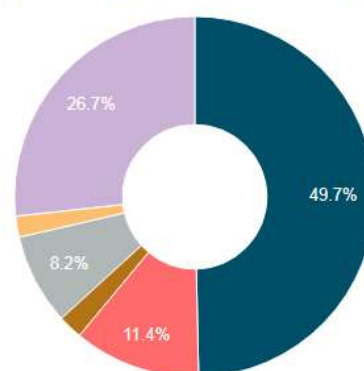
Figuren 1.5 en 1.6 laten een beeld zien van de bevolking van Uithoorn. In totaal wonen er 29.201 inwoners waarvan 14.403 (49.3%) mannen zijn en 14.798 (50.7%) vrouwen. Het aantal mensen dat gehuwd of ongehuwd is, ligt bijna gelijk. Van de bevolking is 49,7% van westerse afkomst en de overige verdeling is weergegeven in figuur 1.6. Het gemiddelde inkomen van de inwoners van Uithoorn bedraagt €26.400,- netto (Allecijfers.2017). Voor de berekening van de huurprijs in de vrije sector wordt vaak een vuistregel gehanteerd volgens het Actieplan van de gemeente Uithoorn (2017). Er is een inkomenseis van vier of viereneenhalf keer de jaarhuur. Voor een huurwoning van €900,- is dan een inkomen van $(900 \times 12 \times 4 =)$ €43.200,- vereist. In Uithoorn zou een eenpersoonshuishouden een huur van €550,- kunnen betalen $(550 \times 12 \times 4 =)$ €26.400,-. Dat is een reden waarom er zoveel vraag is naar sociale huurwoningen (Actieplan Wonen, 2017). Bij de DESP-analyse wordt er dieper ingegaan op de demografische ontwikkelingen van Uithoorn.

● Ongehuwd ● Gehuwd ● Gescheiden ● Verweduwd



Figuur 1.5. Huwelijkse staat Uithoorn (Allecijfers. 2017)

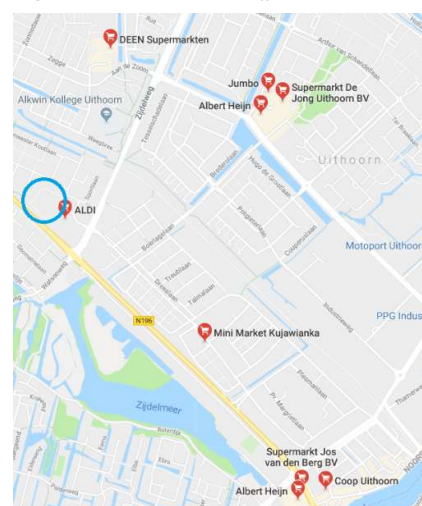
● Westers ● Marokko ● Antillen ● Suriname ● Turkije ● Overig



Figuur 1.6. Etniciteit (Allecijfers. 2017)

Supermarkten

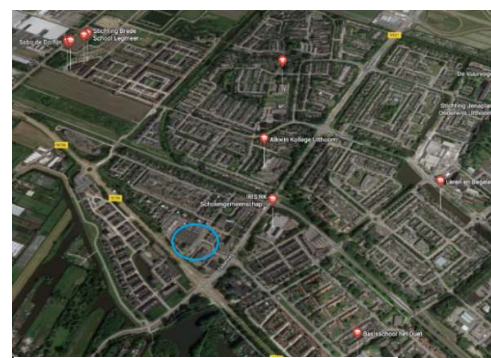
Figuur 1.7 aan de rechterzijde is een weergave van alle supermarkten die gevestigd zijn in Uithoorn. De grootste supermarktketens in Uithoorn zijn de Coop, de Albert Heijn en de Jumbo. Het Connexxion-terrein is aangegeven door middel van de blauwe cirkel. De dichtstbijzijnde supermarkt vanaf het Connexxion-terrein is de Aldi. Deze is gelegen op een loopafstand van één minuut. Naast deze grote ketens, zijn er ook kleinere lokale supermarkten zoals Mini Market Kujawianka, Deen supermarkten en Vino trade. Naast de Coop is er elke woensdag een markt. Op het gebied van boodschappen is er voldoende keus voor de bewoners van Uithoorn.



Figuur 1.7. Supermarkten (Maps, 2018)

Educatie

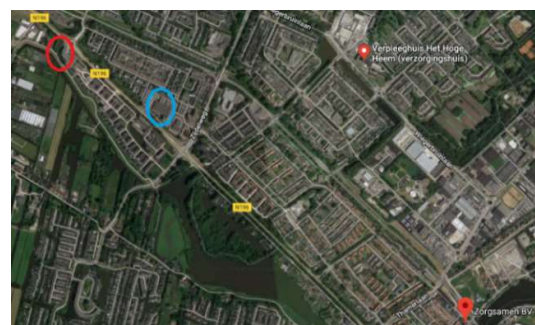
Figuur 1.8. geeft de scholen weer, die zijn gevestigd rondom het Connexxion-terrein. De dichtstbijzijnde school is Thamen. Thamen is een Rooms-Katholieke scholengemeenschap voor VMBO te Uithoorn met een belangrijke regiofunctie in het Amstelland. Verder is ook het Alkwin Kollege gevestigd voor havo-atheneum-gymnasium student. Voor jonge gezinnen is er vlakbij het Connexxion-terrein de basisschool het Duet gevestigd. Tabel 1.3 geeft het aantal scholen weer in Uithoorn en hoeveel leerlingen op deze scholen zitten.



Figuur 1.8. Scholen (Maps, 2018)

Tabel 1.3. Overzicht scholen Uithoorn (waarstaatsjgemeente.nl)

Onderwerp	Aantallen
Vestigingen basisonderwijs (2016)	8
Vestigingen voortgezet onderwijs (2014)	1
Vestigingen speciaal basisonderwijs (2016)	1
Leerlingen basisonderwijs (2016)	2.471
Leerlingen voortgezet onderwijs (2014)	1.540
Leerlingen speciaal onderwijs (2016)	145



Figuur 1.9. Zorginstellingen en Ziekenhuis (Maps, 2018)

Zorginstellingen en Ziekenhuizen

Op figuur 1.9 zijn twee zorginstellingen weergegeven.

Rechts onder heb je de particuliere zorginstelling Zorgsamens en rechts boven het verpleeghuis Het Hoge Heen. De rode cirkel linksboven geeft het gezondheidscentrum Waterlinie weer. De blauwe cirkel is het Connexxion-terrein.

Initiatieven

Als iemand een initiatief wilt uitvoeren wat gericht is op Uithoorn of de Kwakel kan er subsidie aangevraagd worden bij het Initiatievenfonds Uithoorn & De Kwakel. De organisatie willen bewoners helpen om initiatieven financieel mogelijk te maken. Verder is er ook het initiatief Uithoorn voor elkaar, waar bewoners ook terecht kan als iemand ondersteuning nodig heeft, bij het organiseren van evenementen voor de bewoners van Uithoorn. Figuur 1.10 is een voorbeeld van een buurtinitiatief.



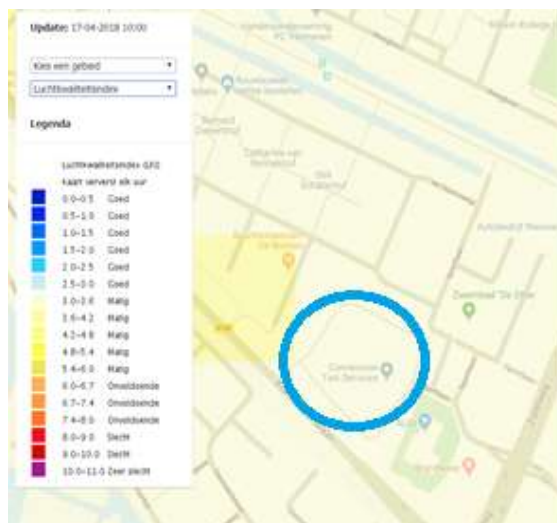
Figuur 1.10 Initiatief Uithoorn (initiatieffondsuthoorn, z.d.)

Retail

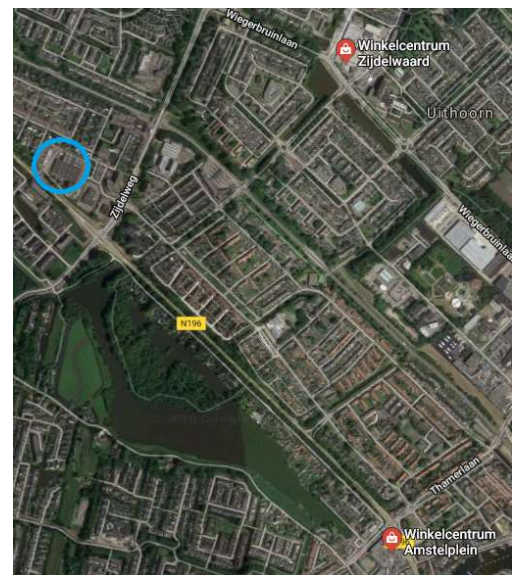
Figuur 1.11 geeft twee grote winkelcentrums van Uithoorn weer. Het dichtstbijzijnde winkelcentrum vanaf het Connexxion-terrein is in Zijdelwaard. Er zijn ruim 41 winkels in dit winkelcentrum met een grote variatie aan retail. Van supermarkt tot kledingzaak tot horeca, er zijn genoeg winkels voor de bezoekers. Verder in Uithoorn is er een het winkelcentrum Amstelplein met 20 winkels en ook een grote retaildichtheid. Verder zijn er nog diverse horecagelegenheden verspreid over Uithoorn.

Lucht kwaliteit

Volgens figuur 1.12 van de organisatie Luchtmeetnet is de luchtkwaliteit rondom het Connexxion-terrein matig. Maar de luchtkwaliteit voldoet wel aan de eisen volgens de “Wet luchtkwaliteit” omdat er een onderscheid wordt gemaakt tussen grote en kleine projecten. Kleine projecten dragen niet veel bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er wordt voor de meting vooral gekeken naar infrastructuur zoals wegen en bedrijventerreinen. In niet betekende mate wil zeggen dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) ($1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. De ontwikkeling van het Connexxion-terrein wordt getypeerd als een klein project (UBA Projectontwikkeling BV, 2017).



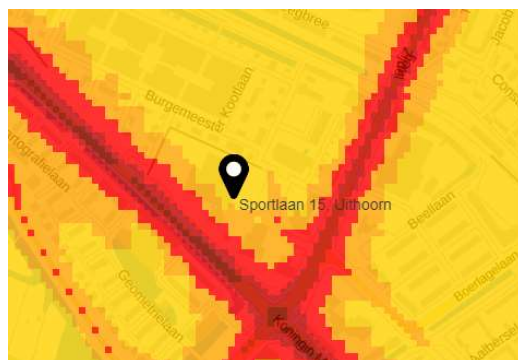
Figuur 1.12. Luchtkwaliteit Uithoorn (luchtmeetnet, 2018)



Figuur 1.11. Winkelcentrums (Maps, 2018)

Geluidsoverlast

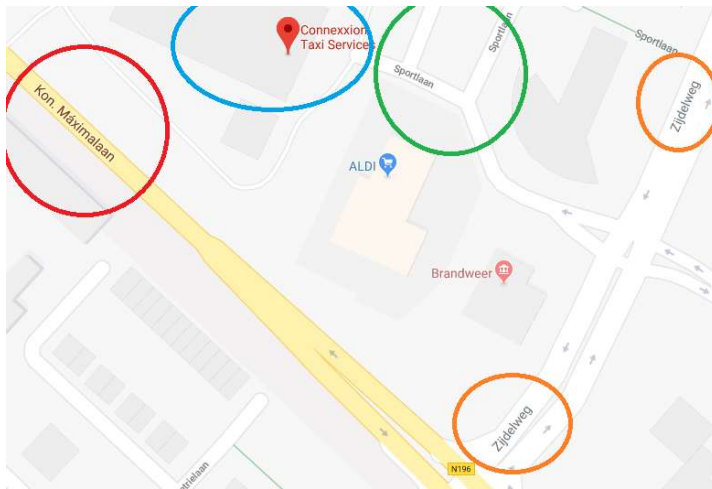
Op 4 april 2017 is bij de Sportlaan een geluidsonderzoek uitgevoerd, zoals is weergegeven op figuur 1.13. Op figuur 1.14 zijn de straatnamen aangegeven waar het geluidsonderzoek is uitgevoerd. De rode cirkel is de Koningin Máximalaan, de blauwe cirkel is het Connexxion-terrein, de groene cirkel is de Sportlaan en de oranje cirkel is de Zijdelweg. Uit onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen op de Zijdelweg ten hoogste 56 dB bedraagt. De geluidbelasting door wegverkeer op de Koningin Máximalaan bedraagt op de gevels van de woningen ten hoogste 45 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden door wegverkeer op de Zijdelweg. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden door wegverkeer op de Koningin Máximalaan (UBA Projectontwikkeling BV, 2017).



Deze kaart toont de berekende geluidbelasting voor heel Nederland, voor wat betreft wegen, spoor, vliegvelden, industrie en windmolens

Geluid alle bronnen (Lden)	
45 - 50	Geel
51 - 55	Geel-oranje
56 - 60	Oranje
61 - 65	Oranje-rood
66 - 70	Rood
71 - 75	Donkerrood
≥ 75	Zwart

Figuur 1.13. Geluidskwaliteit plangebied (Geluidsbelasting Nederland, 2018)



Figuur 1.14. Straatnaam aanduiding (Maps, 2018)

Flora en Fauna

De organisatie Blom Ecologie van Ecologisch advies & onderzoek heeft in 2016 het plangebied onderzocht op beschermde flora en fauna. Uit onderzoek is gebleken dat in het plangebied of de directe omgeving beschermde diersoorten voorkomen. Op het Connexxion-terrein is in de garage geconstateerd dat daar mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen zijn voor vleermuizen. Dit is ook bij de Rabobank naast het Connexxion-terrein is dit geconstateerd. De vleermuizen maken gebruik van de omliggende bomen langs de Koningin Maximalaan. Tijdens de ontwikkeling van het gekozen concept, kan er een habitat ontstaan voor de rugstreeppad. Een habitat is de werkelijke plaats waar een diersoort woont (*Habitat en niche (biologie)*, 2017). Deze diersoort is recentelijk aangetroffen in de bebouwde kom en in het buitengebied van Uithoorn. Het terrein rondom de gebouwen wordt mogelijk incidenteel gebruikt door algemene (licht beschermde) amfibieën en zoogdieren, een

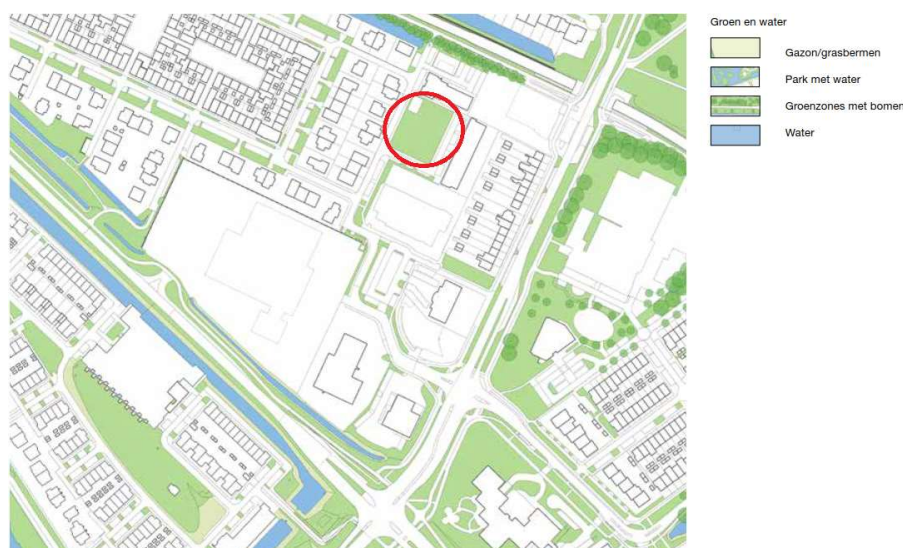
essentiële functie is echter uitgesloten. De struiken en bomen zijn geschikt als broedlocatie voor broedvogels. Er kan geconcludeerd worden dat een herontwikkeling mogelijk is voor het Connexxion-terrein. Er zijn wel een aantal aanbevelingen tijdens de ontwikkeling. Tabel 1.4 geeft de aanbevelingen weer die zijn opgesteld door de organisatie Blom Ecologie van Ecologisch advies & onderzoek.

Tabel 1.4. Aanbeveling Blom Ecologie (UBA Projectontwikkeling BV, 2017).

• Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
• Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
• Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. De reden hiervoor is om de bewonende dieren een kans te geven om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te vinden.
• De gelegenheid wordt gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden en willen vluchten, of zich willen verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
• De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel). Ook wordt aanbevolen om de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Tijdens de ontwikkeling kan er een geschikt leefgebied voor de rugstreeppad ontstaan, dit is te verhelpen door deze preventieve maatregelen

Buitenruimte

Het Connexxion-terrein heeft opvallend weinig openbare groenvoorzieningen ten opzichte van de rest van de omgeving. Alleen het speelveld nabij de Jacob Obrechtweg en de achterzijde van het zwembad hebben een sterke groene uitstraling. Het speelveld is met een rode cirkel aangeduid bij figuur 1.15. In de toekomstige ontwikkeling van het Connexxion-terrein moeten meer groenvoorzieningen terugkomen. Omdat het plangebied volledig verhard is en vanwege de bestemming busstation, is er momenteel geen groenvoorzieningen aanwezig. Meer groenvoorziening draagt bij aan een schonere lucht in de directe omgeving van het plangebied. Bij de toekomstige ontwikkeling wordt er rekening gehouden met groenvoorzieningen.



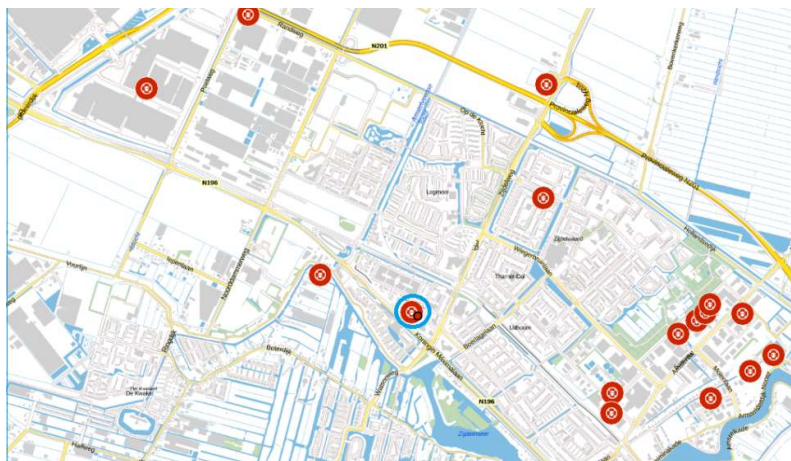
Figuur 1.15. Groen en watervoorzieningen (UBA Projectontwikkeling BV, 2017).

Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's met zich mee met de kans op zware ongevallen. Dit kan grote gevolgen hebben voor de omgeving. Bij de externe veiligheid wordt gekeken hoe deze risico's beheerst kunnen worden. Het gaat onder meer over de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden, heeft dat geen effect op de ontwikkeling. (UBA Projectontwikkeling BV, 2017). Verder wordt er ingegaan op de criminaliteit en het aantal misdrijven dat voorkomt in Uithoorn.

Gevaarlijke routes

Voor de beoordeling van het Connexxion-terrein, is een risicokaart geraadpleegd van de website Risicokaart.nl. Er wordt beoordeeld of er risicovolle inrichtingen en/of transportroutes met gevaarlijk stoffen aanwezig zijn. Figuur 1.16 geeft de mogelijke risico's als het gaat om gevaarlijke stoffen weer. Volgens het figuur zijn er geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen en waterwegen) in de buurt van het plangebied. Het oude Connexxion-terrein is nog steeds operationeel en zal naar verwachting in september 2018 opgeheven worden. Het terrein heeft een ondergrondse dieseltank met een reservoir van 50.000 liter en gasflessen acetyleen met een reservoir van 240 liter. Als het terrein vrijkomt voor de nieuwe ontwikkeling, moet er rekening gehouden worden met de verwijdering van deze reservoirs in verband met explosiegevaar en vervuiling van de bodem.



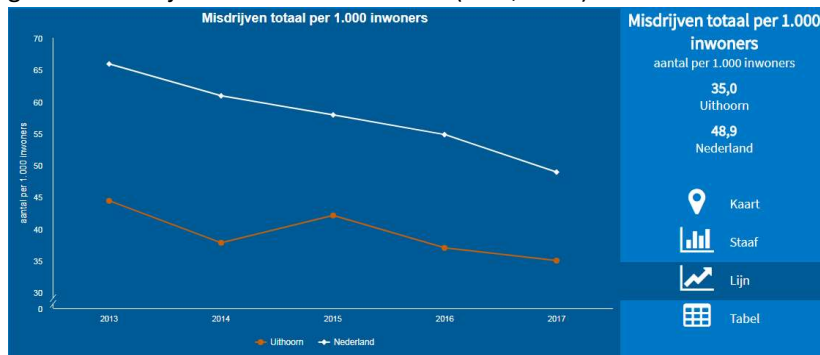
Figuur 1.16. Externe risico's (Risicokaart, 2012)

Criminaliteit Nederland

In Nederland blijft de criminaliteit afnemen. Het afgelopen jaar werden minder mensen slachtoffer van criminaliteit en het aantal misdrijven dat de politie registreerde nam af, dat meldt het Centraal Bureau voor de Statistiek op basis van hun eigen Veiligheidsmonitor en cijfers van de politie (NOS, 2018). Het aantal misdrijven daalt al jaren in Nederland. Vijftien procent van de Nederlanders zegt dat hij of zij in 2017 het slachtoffer is geweest van geweld, vandalisme of een vermogensdelict. In 2012 was dat percentage twintig procent. Het gaat daarbij ook om delicten waar de politie geen melding van heeft ontvangen (NOS, 2018).

Criminaliteit Uithoorn

Figuur 1.17 is een weerspiegeling van het aantal misdrijven dat gepleegd is in Uithoorn. De oranje lijn is van Uithoorn en de witte lijn is het landelijk gemiddelde. De afgelopen jaren is het aantal misdrijven teruggedrongen, zowel in Nederland als in Uithoorn. Deze gegevens zijn afkomstig van de website *Waarstaatjegemeente.nl*. Het aantal gemelde misdrijven nam tussen 2012 en 2017 af van 1,2 miljoen naar 800.000. De grootste daling is te zien bij vandalismezaken. Het aantal geweldsmisdrijven nam minder sterk af (NOS, 2018).



Figuur 1.17. Aantal misdrijven in Uithoorn (*Waarstaatjegemeente*, 2017)

Conclusie Occupatielaag

Er valt te concluderen dat rondom het Connexxion-terrein voldoende voorzieningen zijn gevestigd zoals retail, supermarkten, scholen en maatschappelijke faciliteiten. Wat het minst voorkomt op het Connexxion-terrein zijn groenvoorzieningen omdat het hele plangebied verhard is. Momenteel zijn er enkel groenvoorzieningen rondom het Connexxion-terrein, zoals in de bermen en rondom de omliggende woningen. Bij de toekomstige ontwikkeling moet daarmee rekening worden gehouden met het realiseren van groenvoorzieningen. De luchtkwaliteit van Uithoorn is matig, dat kan verbeterd worden door het realiseren voor meer groenvoorzieningen. Er is geconstateerd dat rondom het plangebied vleermuizen leven, bij de toekomstige ontwikkeling moet daarmee rekening worden gehouden.

Van de totale woningvoorraad van 12.771 woningen is 8.940 een eengezinswoning en 3.831 een meergezinswoning. Er kan geconcludeerd worden dat door de ruime meerderheid van eengezinswoningen er meer vraag naar eengezinswoningen is dan meergezinswoningen in Uithoorn. De totale bevolking van Uithoorn bedraagt 29.201, waarvan 14.403 (49,3%) mannen en 14.798 (50,7%) vrouwen. Het aantal mensen dat gehuwd en ongehuwd is, ligt redelijk gelijk. 49,7% Van de bevolking heeft een westerse afkomst en 50,3% heeft een niet-westerse afkomst. Doordat er steeds meer vrijgezelle bewoners komen; Is er een mogelijk dat er meer vraag is naar eenpersoonswoningen. De woningbouwcorporatie heeft 32% van de totale woningvoorraad in haar portefeuille wat neerkomt op 4.087 woningen. De vraag voor het Connexxion-terrein is of het nodig is om extra sociale huurwoningen te realiseren aangezien het aanbod al zo groot is ten opzichte van de vraag. In Uithoorn hebben meer mensen een koopwoning dan een huurwoning. De gemiddelde woningwaarde bedraagt in 2017 €239.000,-. Het gemiddelde inkomen per bewoner van Uithoorn bedraagt €26.400,-, netto per jaar. Volgens het Actieplan van de gemeente kan een eenpersoonshuishouden hiermee een huur veroorloven van €550,-. Dat is te weinig inkomen voor een eenpersoonshuishouden om een woning te huren in de vrije sector laat staan om een woning te kopen. Er kan geconcludeerd worden dat bij de ontwikkeling van Uithoorn er meer gericht moet worden op goedkope huur- en koopwoningen om de doorstroom te bevorderen in de sociale sector.

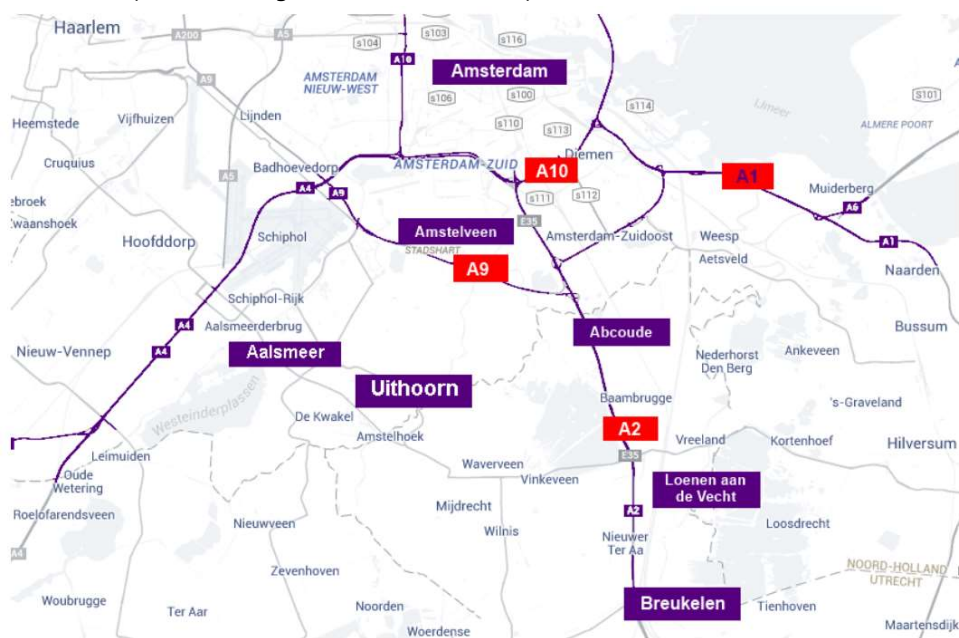
1.2 Netwerklaag

De netwerklaag is het tweede onderdeel van het 3-lagenbenadering. Deze laag beschrijft de ontsluiting van de projectlocatie. Door de verschillende netwerken in kaart te brengen kan er inzicht gecreëerd worden in de bereikbaarheid van het gebied. Hierdoor wordt het inzichtelijk wat de sterke- en zwakke punten zijn en waar de kansen en bedreigingen liggen van het plangebied.

Weginfrastructuur

Het is van belang om de snelwegen in kaart te brengen aangezien niet elke functie gerealiseerd mag worden vlak langs een snelweg. Dit heeft te maken met het geluid dat veroorzaakt wordt door de snelwegen en het heeft ook met de luchtvervuiling te maken. Het in kaart brengen van de snelwegen zorgt voor een duidelijk beeld over de bereikbaarheid van het plangebied.

De gemeente Uithoorn ligt centraal in de Randstad en heeft een goede verbinding met het openbaar vervoer en de snelwegen. De belangrijkste buurgemeenten zijn Aalsmeer, Amstelveen en de Ronde Venen. Uithoorn ligt aan de N201, de vernieuwde verbindingsweg tussen Haarlem en Hilversum. Via de N201 is er met de auto een goede verbinding naar Amsterdam, Amstelveen of richting de snelwegen A4 en A2. Maar Uithoorn heeft ook een goede verbinding met luchthaven Schiphol en de Bloemenveiling van Aalsmeer. Vanaf het Connexxion-terrein naar Aalsmeer via de N207 is er een reistijd van zeven minuten met een afstand van 4,7km. Vanaf het Connexxion-terrein naar Amstelveen begint de route bij de N201 en vervolgens via de N521. De reistijd bedraagt vijftien minuten met een afstand van 10km. De laatste belangrijke buurgemeente van Uithoorn is de Ronde Venen. Via de N201 bereik je de Ronde Venen met een afstand van 10,2km en een reistijd van dertien minuten. Figuur 1.18 geeft de aantal belangrijke snelwegen rondom Uithoorn zoals de A2, A4 en A9 weer (*Uithoorn uitgebreid in beeld*, 2016).



Figuur 1.18. Wegennetwerk rondom Uithoorn (*Uithoorn uitgebreid in beeld*, 2016)

Openbaar vervoer

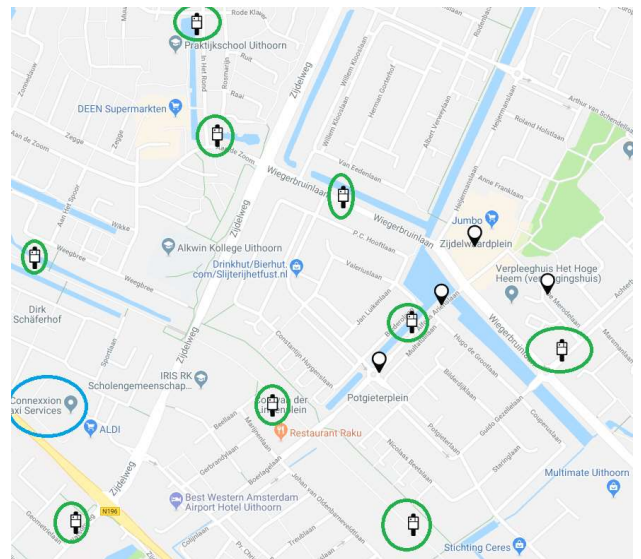
In deze paragraaf worden de routes van het openbaar vervoer in kaart gebracht. Zo wordt er een beeld gecreëerd van de bereikbaarheid met het openbaar vervoer in Uithoorn. De bereikbaarheid van een plangebied heeft invloed op de waarde van een locatie en de mate waarin mensen zich hier willen vestigen.

Bus

Figuur 1.19 is een weergave van de routes die de bussen rijden in Uithoorn. Uithoorn heeft de volgende buslijnen: 174, 340, 342 en 347. Figuur 1.20 is een weergave van alle busstations die in Uithoorn te vinden zijn. De busstations zijn gemarkeerd met een groene cirkel en het Connexxion-terrein is aangeduid met een blauwe cirkel.



Figuur 1.19. Bus routes Uithoorn (Connexxion, z.d.)



Figuur 1.20. Bushaltes Uithoorn (Connexxion, z.d.)

Tramverbinding Uithoornlijn

De huidige lijn 51 (De Amstelveenlijn) wordt omgebouwd tot een tramverbinding tussen Amstelveen Westwijk en Amsterdam Zuid. De verwachting is dat de ombouw in 2020 is gerealiseerd. In de toekomst wordt de trambaan doorgetrokken naar het centrum van Uithoorn, de *Uithoornlijn*. Daarmee ontstaat de eerste regionale tramlijn in deze regio (*Uithoornlijn, z.d.*). De potentiële bewoners van het Connexxion-terrein zullen veel voordeel hebben van de Uithoornlijn omdat de verbinding met het openbaar vervoer wordt verbeterd. Bewoners zullen sneller aankomen in Amstelveen en Amsterdam, vanwege de goede verbinding.

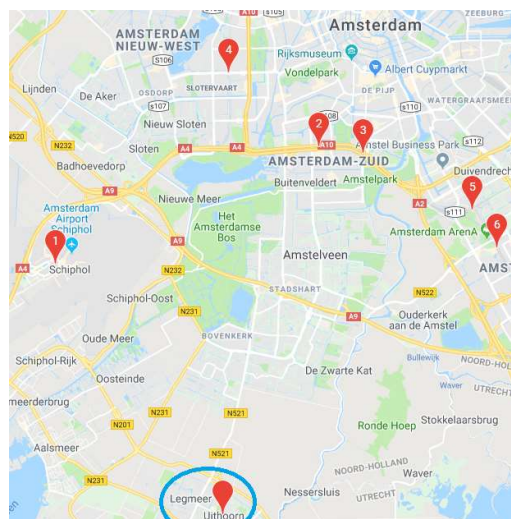
De Uithoornlijn loopt via de oude spoorbaan met als eindpunt het dorpscentrum van Uithoorn. Met de Uithoornlijn tot aan het centrum kunnen bewoners sneller hun bestemming bereiken (*Uithoornlijn, z.d.*).

De Uithoornlijn zal de huidige directe busverbindingen uit Uithoorn naar Amstelveen en Amsterdam vervangen. Uitzondering hierop is de busverbinding tussen Zijdeldwaard en Amstelveen centrum. Deze zal blijven bestaan, net als de buslijnen in andere richtingen. Ook blijven binnen Uithoorn bussen rijden om de tram te kunnen bereiken (*Uithoornlijn, z.d.*). In Uithoorn worden de verbindingen met het openbaar vervoer verbeterd en bewoners hebben hier profijt van.

De toekomstige haltes zijn nog niet definitief omdat nog de vraag is, hoeveel haltes er moeten komen. Geen enkele vorm van openbaar vervoer kan zonder haltes, maar hoe meer haltes er zijn, hoe langer de reistijd is voor de reizigers in het voertuig. Aan de andere kant: hoe minder haltes, hoe langer reizigers bezig zijn om naar de haltes te komen. Voor de optimale halteafstand en het aantal haltes, moet er gekeken worden naar de kortste reistijd van de gehele reis (Loenen, 2016). Figuur 1.21 is een weergave van de mogelijke haltes van de Uithoornlijn, het plangebied is weergegeven met een blauwe cirkel. De route zal noordelijk achter het Connexxion-terrein lopen. Dat is gunstig voor de toekomstige bewoners, omdat er een betere aansluiting is met het openbaar vervoer en de halte lopend te bereiken is.



Figuur 1.21. Mogelijke Route Uithoornlijn (Uithoornlijn, z.d).



Figuur 1.22. Treinstations rondom Uithoorn (Uithoornlijn, z.d).

Treinstations

Uithoorn is niet voorzien van een treinstation. Tabel 1.5 is een overzicht van de dichtstbijzijnde treinstation en figuur 1.22 is een weergave van deze treinstations. Dit is geraadpleegd van de website Combitrip.nl. Uithoorn is weergegeven met een blauwe cirkel op figuur 1.22.

Tabel 1.5. Overzicht dichtstbijzijnde treinstations vanaf Uithoorn (combitrip.nl)

Onderwerp	Afstand en reistijd
1 Schiphol (Airport)	10,3 km (14 minuten)
2 Amsterdam Zuid	13 km (16 minuten)
3 Amsterdam RAI	13.2 km (16 minuten)
4 Amsterdam Lelylaan	15.1 km (18 minuten)
5 Amsterdam van der Madeweg	13.9 km (17 minuten)
6 Duivendrecht	13.5 km (17 minuten)

Conclusie Netwerklaag

Het Connexxion-terrein bevindt zich in een goed bereikbare omgeving. Zowel de bussen als de toekomstige tramstation zullen op loopafstand goed te bereiken zijn. Dit kan extra aantrekkelijk zijn voor potentiële bewoners om in deze omgeving te wonen. Er is een goede bereikbaarheid van de autowegen rondom het plangebied en de omliggende gemeentes zijn goed te bereiken via de N201, N521, A2 en de A4. De Uithoornlijn is een goede toekomstige kans voor het Connexxion-terrein omdat een goede bereikbaarheid belangrijk is voor een plangebied.

1.3 Ondergrond laag

Als laatste onderdeel van het 3-lagenbenadering wordt de ondergrond laag van het Connexion-terrein in kaart gebracht, om te bepalen hoe de gesteldheid van de bodem is. Er wordt onderzocht of er giftige stoffen aanwezig zijn, omdat het negatieve gevolgen kan hebben voor de ontwikkeling. Het doel van de ondergrond laag is om inzicht te verkrijgen in de milieu hygiënische kwaliteiten van de bodem. UBA heeft het bureau Tauw ingeschakeld om de bodem van het plangebied te onderzoeken en te bepalen of de grond vervuild is. Tauw is een Europees advies- en ingenieursbureau dat onderzoeken uitvoert op het gebied van bodemvervuilingen. In deze paragraaf worden alle uitgangspunten van bureau Tauw weergegeven.

Algemeen

Tabel 1.6 van het bureau Tauw (2016) geeft de algemene gegevens van de locatie weer. De locatie heeft een oppervlakte van 18.800m² waarvan 10.500m² verharding is en de overige 6.300m² bebouwing. De huidige bestemming is een busstation en het gebied is niet gelegen in beschermd grondwatergebied. De stroomrichting van het grondwater is in noordelijke richting. De hoogte van het maaiveld (mv) is -4,2m +Nationaal Amsterdam Peil (NAP) en het grondwater heeft een diepte lager dan 1,2m -mv.

Adres	Sportlaan 15 te Uithoorn
Kadastrale gegevens (www.kadaster.nl)	Uithoorn, sectie B, nummer 77
Oppervlakte (m ²)	18.800
Verharding (m ²)	10.500
Bebouwing (m ²)	6.000
Huidig gebruik	Busstation
Gebruik conform Circulaire bodemsanering	Infrastructuur en industrie
Grondwaterbeschermingsgebied	Niet gelegen in grondwaterbeschermingsgebied
Grondwaterstromingsrichting	Noord
In grondwaterbeschermingsgebied?	Nee
Maaiveldhoogte	-4,2 m +NAP
Diepte freatisch grondwater	< 1,2 m -mv
Geologie	Klei/veen lagen op fijn zand
Dikte van de deklaag	10-15m
Zout of brak grondwater	Nee
Kwetsbare objecten in omgeving	Nee

Tabel 1.6. *Algemene gegevens plangebied (Tauw, 2016)*

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er een aantal verdachte activiteiten is gevonden bij het plangebied. Er zijn twee dieseltanks gevonden met allebei een inhoud van 50.000 liter. Een voormalige ondergrondse morsolietank, een olieafscheider en slibvangput zijn geconstateerd. Deze constatering worden gezien als een risico voor de kwaliteit van de bodem. Andere lokale omstandigheden zoals waterlopen, drainagesystemen en lekkende rioleringen, kunnen de regionale stromingsrichting van het grondwater beïnvloeden (Tauw, 2016).

Uitgevoerde bodemonderzoeken en verontreinigingssituatie

Volgens het rapport van het bodemonderzoek door bureau Tauw is er eerder in 2005 al een bodemonderzoek uitgevoerd bij het plangebied. Uit dit onderzoek blijkt dat er in het plangebied een matige verontreiniging van het grondwater met arseen is aangetroffen. Verder zijn er lichte verontreinigingen met chroom, xylenen, PAK, EOX en minerale olie in de grond aangetroffen en in het grondwater arseen, zink, xylenen, naftaleen en minerale olie (Tauw, 2016). De onderzoeksstrategie die Tauw hanteerde, is gebaseerd op de onderzoeksstrategie die is uitgevoerd in 2005. Er is extra aandacht besteed aan de bodemkwaliteit onder de zandcement laag en de ondergrondse dieseltanks omdat hiernaar in 2005 beperkt onderzoek is uitgevoerd.

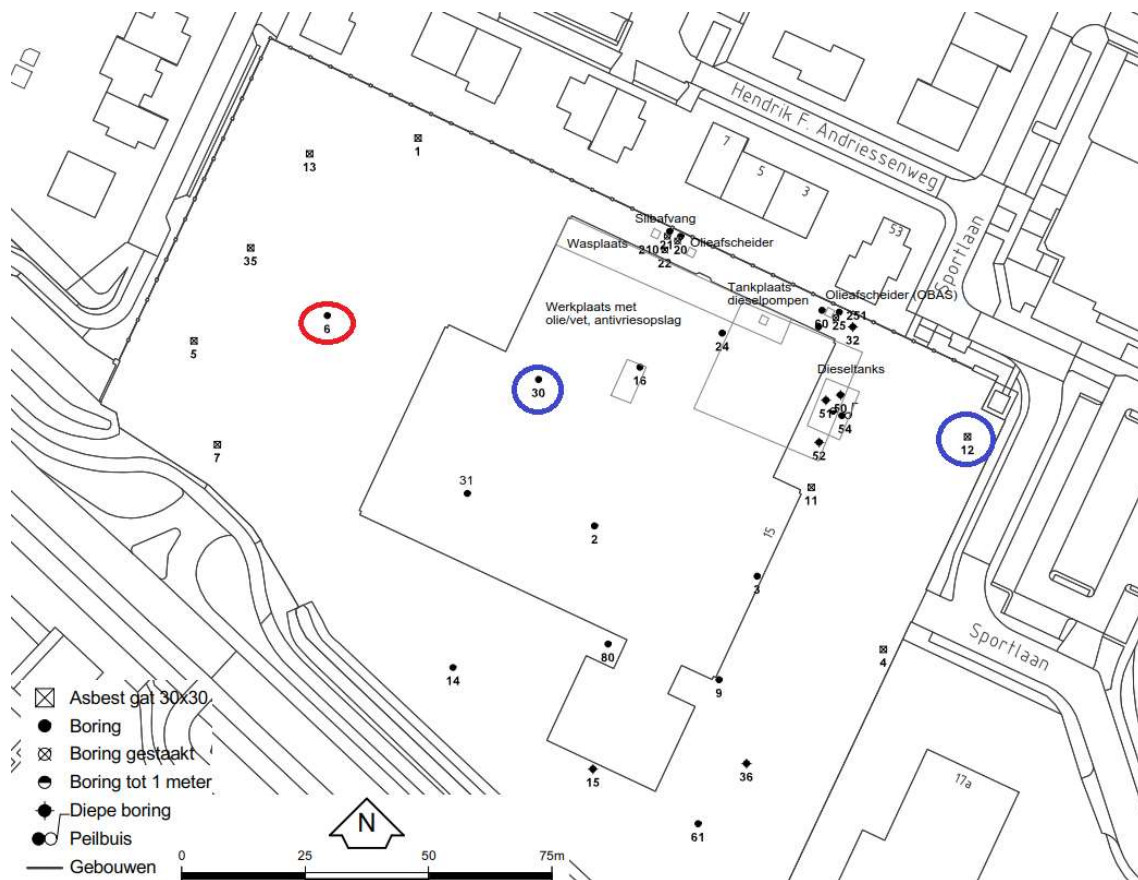
Resultaten

Nadat bureau Tauw (2016) het bodemonderzoek heeft uitgevoerd, zijn er waarnemingen gedaan die aangeven dat de bodem verontreinigd is. Rondom de ondergrondse tanks zijn olieplaatjes in de grond waargenomen. Omdat het maaiveld volledig is verhard, heeft er geen inspectie van het maaiveld plaatsgevonden. Figuur 1.23 is een weergave van de locaties waar boringen hebben plaatsgevonden. Bij boring zes is geconstateerd dat er te veel koper, Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK) en minerale olie aanwezig is in de bodem. Boring zes is aangeduid met een rode cirkel.

Bij boring twaalf en dertig is ook een overschrijding van PAK geconstateerd en in het grondwater zijn maximale streefwaarde overschrijdingen aangetoond. Boring twaalf en dertig zijn aangeduid met een blauwe cirkel. Op de plaats van de werkplaats en de olie/vet/antivriesopslag zijn geen overschrijdingen aangetoond (Tauw, 2016).

Ter plaatse van de ondergrondse tanks zijn visueel olieplaatjes waargenomen. Er zijn geen overschrijdingen aangetoond met minerale olie en vluchtige aromaten. In het grondwater is maximaal een streefwaarde overschrijding met xylenen aangetoond (Tauw, 2016).

Bij de slibvang en olieafscheider zijn maximale achtergrondwaardes overschrijdingen met polychloorbifenylen (PCB) en minerale olie geconstateerd. In het grondwater is aangetoond dat er luchtige aromaten en minerale olie aanwezig zijn en dat de streefwaarde maximaal bedraagt. Deze constatering was ook gedaan in 2005. Bij de geïntegreerde olie/benzine afscheider en olieafscheider is ook minerale olie en PCB aangetoond en zijn maximaal overschreden.



Figuur 1.23. Borgingskaart (Tauw, 2016)

Conclusie ondergrond laag

Bij boring zes van Connexxion-terrein wordt geadviseerd om nader onderzoek te doen omdat er momenteel een overschrijding is gemeten van koper, minerale olie en PAK. Op de rest van het terrein zijn enkele overschrijdingen geconstateerd en in het grondwater hooguit streefwaarde overschrijdingen. Op plekken van de verwachte terreindelen zijn geen ernstige verontreinigen geconstateerd. Er kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit van de rest van het terrein voldoende is. Er wordt wel aanbevolen om op boring zes, twaalf en dertig nader te onderzoeken, omdat de kans aanwezig is op ernstige vervuiling.

Bijlage II Toelichting stakeholderanalyse

Een stakeholder is een persoon of bedrijf die belang heeft bij een bepaalde ontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt bepaald welke stakeholders invloed hebben op ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Deze stakeholders zijn in beeld gebracht door middel van het salience model (stakeholdermap, z.d.). Dit model geeft weer welke stakeholders er zijn en hoeveel invloed zij uitoefenen op basis van power, legitimacy en urgency. Power geeft de hoeveelheid inspraak van een stakeholder weer. Legitimacy geeft weer hoeveel draagvlak een stakeholder heeft en hoeveel steun deze kan geven aan de ontwikkeling. Urgency geeft de noodzaak van de stakeholder weer op zowel financieel als sociaal gebied. Deze drie kenmerken hebben een schaalverdeling van één tot en met vijf. Eén betekent weinig macht, draagvlak en noodzaak en vijf betekent veel macht, draagvlak en noodzaak.

Het doel van deze analyse is het in kaart brengen welke stakeholders het meest belanghebbend zijn. Vervolgens zijn deze stakeholders nader toegelicht. Aan de hand van het overzicht wordt de conclusie weergegeven. Door middel van een vergadering bij UBA, zijn deze stakeholders bepaald voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Aan de hand van tabel 2.1 hebben de stakeholders scores gekregen en aan de hand van de totale score, kan bepaald worden welke stakeholders het belangrijkste zijn bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein.

Tabel 2.1. *Bepaalde Stakeholders*

Stakeholder/ kenmerk	Power	Legitimacy	Urgency	Totaal score
Gemeente Uithoorn	5	5	5	5
Vastgoedbeleggers	3	5	3	3
Buurtbewoners	1	3	5	3
Ondernemers in de wijk	1	1	3	2
Townspace Property	1	2	3	2
Eigen Haard	1	1	1	1

Gemeente Uithoorn

De gemeente Uithoorn scoort een vijf op het onderdeel power aangezien de gemeente belang, aandeel en rechten heeft voor het Connexxion-terrein. Dat de gemeente belang heeft bij ontwikkeling van de wijk is te concluderen uit het feit dat zij verantwoordelijk is voor de veiligheid en het welzijn van de inwoners. Tot slot is de gemeente Uithoorn de stakeholder met de meeste rechten op het gebied van wet- en regelgeving. De gemeente Uithoorn is ook de verlener van diverse rechten aan andere partijen. Doordat de gemeente de regelgeving voor een groot gedeelte beheerst en veel invloed heeft op diverse partijen en bewoners, kan er geconcludeerd worden dat de gemeente veel macht heeft. Ook voor legitimacy scoort de gemeente een vijf. De gemeente heeft veel draagvlak op het gebied van de ontwikkeling, doordat de gemeente veel belang heeft bij de ontwikkeling en deze dus ook zal ondersteunen. Ten slotte heeft de gemeente ook veel noodzaak bij een ontwikkeling. Dit komt doordat de gemeente uitgangspunten heeft opgesteld om het gebied te verbeteren. Daarnaast kost het de gemeente op financieel gebied veel geld om de opgestelde uitgangspunten om te zetten tot plannen. Hierdoor scoort de gemeente ook op urgency een vijf.

Vastgoedbeleggers

Het aandeel van vastgoedbeleggers is een score van vier. UBA is eigenaar van de grond en kan in samenwerking met één of meer vastgoedbelegger(s) vastgoed ontwikkelen dat is afgestemd op de wensen en eisen van de gemeente en de vastgoedbeleggers. Vastgoedbeleggers hebben belang bij de verbetering van het gebied, waardoor er rendement ontstaat op hun investering. Als het Connexxion-gebied verbeterd is, zal dit nieuwe potentiële beleggers trekken voor nieuwe investeringen. De macht van de beleggers is gemiddeld, omdat beleggers geen directe opdrachtgevers zijn. Omdat ze geen directe opdrachtgevers zijn, kunnen ze niet direct invloed uitoefenen op het vastgoed. De beleggers kunnen draagvlak creëren omdat er veel netwerken en financieel kapitaal nodig is bij ontwikkelingen. Als de vastgoedbeleggers geen directe opdrachtgevers of financiers zijn van het project, is de ontwikkeling niet de grootste noodzaak. Er is alleen noodzaak als er vastgoed van de beleggers zich in de wijk bevindt. Hierdoor scoort vastgoedbeleggers op urgency een drie.

Buurtbewoners

De buurtbewoners rondom het Connexxion-terrein hebben groot belang bij de ontwikkeling en streven naar een goede woonomgeving. De ontwikkelingen die worden uitgevoerd, moeten bijdragen aan de verbetering van de buurt en ook van de bewoners die er rondom wonen. Daarnaast is ook het aandeel van de bewoners aanzienlijk groot. De bewoners maken deel uit van de sociale, maatschappelijke en economische status van de wijk. Echter zijn de rechten van de bewoners beperkt tot hun eigendom. Zij kunnen dus op geen enkele manier inspraak hebben bij de ontwikkeling, echter kunnen zij tijdens gesprekken van de gemeente hun stem laten horen. Doordat er in de buurt een ontwikkeling plaats gaat vinden, is het voor de bewoners zowel op financieel als sociaal vlak van belang dat het project zal slagen. Hierdoor hebben zij dus wel een grote noodzaak.

Ondernemers in de wijk

De ondernemers rondom het Connexxion-terrein hebben net als de buurtbewoners een groot belang bij een goede woonomgeving. Ondernemers zijn graag gevestigd in een veilige buurt waar veel passanten langslopen. Doordat er nieuwe woningen komen en meer mensen zich in Uithoorn gaan vestigen, is het aandeel van de ondernemers redelijk groot. Volgens Jane Jacobs is het belangrijk dat er sprake is van functiemenging voor een goede en veilige wijk (Leersum, 2009). En ondernemers dragen bij aan de functiemenging. Net als bij de buurtbewoners blijven de rechten van de ondernemers beperkt tot hun eigendom. Het draagvlak en de macht die de ondernemers kunnen creëren is niet groot omdat zij weinig mogelijkheden en middelen hebben om een project te beïnvloeden. Wel stelt de gemeente hun mening en inbreng zeer op prijs. De ondernemers binnen de wijk hebben vooral een noodzaak om te ondernemen. Indien de ontwikkeling van het gebied slaagt, zal het gebied meer passanten trekken waardoor de ondernemingen indirect een klantengroei zullen kennen.

Townspace Property BV.

Naast het Connexxion-terrein is een zwembad gekocht door de organisatie Townspace Property en deze organisatie gaat woningen ontwikkelen voor de verbetering voor de wijk. Deze organisatie heeft geen rechten die betrekking hebben op het Connexxion-terrein. Ze kunnen geen invloed uitoefenen op het project en heeft daarom geen macht. Omdat UBA en Townspace Property onderling concurrenten zijn, kunnen ontwikkelaars geen draagvlak uitoefenen. Er is geen grote noodzaak om deze stakeholder te betrekken voor dit project. Alleen zit er tussen het zwembad en de Connexxion-terrein een parkeerplaats die nog verdeeld moet worden. Dit moet nog bepaald met UBA, de gemeente Uithoorn en Townspace Property.

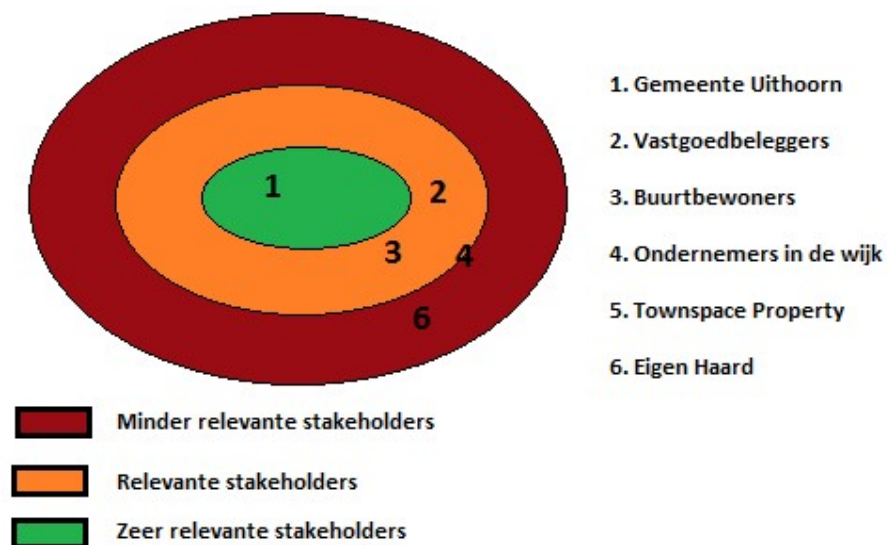
Eigen haard

Momenteel is woningbouwcorporatie Eigen Haard geen belangrijke stakeholder voor de ontwikkeling omdat het vanuit de gemeente nog onduidelijk is of er sociale huurwoningen gerealiseerd moeten

worden. Zolang dit nog onduidelijk is, wordt Eigen Haard niet betrokken bij het project en kan geen macht uitoefenen op het project. Mocht de conclusie zijn, dat er wel sociale huurwoningen gerealiseerd worden, dan wordt Eigen Haard wel een belanghebbende stakeholder.

Conclusie Stakeholderanalyse

Na het in beeld brengen van diverse stakeholders en hun belangen, blijkt dat de gemeente en de vastgoedbeleggers de twee belangrijkste stakeholders zijn voor het Connexxion-terrein. Dit komt omdat beide stakeholders voor veel draagvlak zorgen bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. De gemeente zorgt voor juridisch draagvlak en de vastgoedbelegger voor financiële draagvlak. De gemeente heeft veel macht en de belegger redelijk veel. Beide Stakeholders hebben enorm veel belang bij de ontwikkeling voor het Connexxion-terrein. Bij het ontwikkelen van een nieuw plan zal er veel rekening moeten worden gehouden met de betrokkenheid en overleg met deze stakeholders. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met bewoners, lokale ondernemers en Townspace Property in de wijk om zo draagvlak te creëren voor het plangebied. Momenteel is Eigen Haard geen belanghebbende stakeholder, maar dat kan veranderen als er wordt besloten om sociale huurwoningen te ontwikkelen. Figuur 2.1 is een schematische weergave van welke stakeholders het belangrijkst zijn voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein.



Figuur 2..1 Conclusie stakeholder analyse

Bijlage III Toelichting DESP-Analyse

De DESTEP-analyse is een methode om op microniveau de niet beïnvloedbare elementen van de markt in kaart te brengen. In de DESTEP-analyse worden zes factoren besproken die met elkaar een goed beeld vormen voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Deze factoren zijn demografisch, sociaal-cultureel, technologisch, ecologisch en politiek-juridisch (Marketingsmodellen.com, 2017). Bij dit onderzoek wordt E van ecologie en de T van technologie niet toegepast. De relevantie van ecologie en technologie draagt niet bij aan dit onderzoek.

Bij het kopje demografie komt de bevolkingsopbouw van Nederland en Uithoorn aan bod, om te onderzoeken of er demografische trends van toepassing zijn. Verder wordt de woningvoorraad in kaart gebracht om te bepalen of er een woningtekort of een woningoverschot is in Uithoorn. Bij het kopje economie wordt het inkomen van de bewoners van Uithoorn in kaart gebracht, om te bepalen wat ze kunnen uitgeven aan een woning. Bij het kopje sociaal wordt de identiteit en de woon- leefomgeving van Uithoorn in kaart gebracht, om te bepalen wat voor soort mensen in Uithoorn wonen. Bij het kopje Politiek, wordt er ingegaan op nieuwe wet- en regelgeving die mogelijk van toepassing is voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Bij deze analyse zijn diverse interviews uitgevoerd om meer informatie te verschaffen over Uithoorn. De respondenten vloeien voort uit de stakeholder analyse. De interviews zijn weergegeven in bijlage IV en de interview resultaten zijn bijlage V.

3.1 Demografisch

Door middel van de demografische factoren wordt gekeken hoe groot de bevolking is en wat de potentie is van de markt. Er wordt ingegaan op enkele trends en ontwikkelingen van de bevolking.

Nederlandse bevolking en huishoudens

Figuur 3.1 is een weergave van de totale Nederlandse bevolking in het jaar 2017. In 2017 waren er in Nederland 17.081.507 inwoners, waarvan 8.475.102 mannen en 8.606.405 vrouwen. Volgens de cijfers zijn er meer ongehuwde dan gehuwde mensen in Nederland. Volgens Hart van Nederland (2018) “traden in 1997 83 op de duizend vrouwen van 25 tot 30 jaar in het huwelijk, in 2017 waren dat er nog maar 37”. Er is dus een trend dat jongeren minder traditioneel zijn en later gaan trouwen. Om deze reden ontstaan er meer eenpersoonshuishoudens. In 2017 waren er 2.961.000 eenpersoonshuishoudens. Tabel 3.2 weergeeft de verwachtingen van 2020 tot 2050.

Groei van steden

Volgens de VNG [Vereniging van Nederlandse Gemeenten] leven er in 2020 meer 65-plussers dan jongeren tot 20 jaar. Dit komt door de vergrijzing in Nederland. Een reden waarom dit is ontstaan is omdat stellen op latere leeftijd een kind nemen en omdat de Nederlandse bevolking langer blijft leven, mede vanwege de betere gezondheidszorg. Volgens het CBS is de gemiddelde leeftijd bij mannen 79.9 jaar en bij vrouwen 83.3 jaar (VNG, 2017).

Volgens het (Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016) van het [Planbureau voor de Leefomgeving] (PBL, 2016) en het [Centraal Bureau voor de Statistiek] (CBS, 2016), is er een trend dat steden groeien en kleinere gemeentes krimpen. Bij de vier grootste steden zal de komende decennia

2017		
Bevolking naar geslacht		
Totale bevolking	aantal	17 081 507
Mannen	aantal	8 475 102
Vrouwen	aantal	8 606 405
Bevolking naar burgerlijke staat		
Totale bevolking	aantal	17 081 507
Ongehuwd	aantal	8 201 061
Gehuwd	aantal	6 718 468
Verweduwd	aantal	859 720
Gescheiden	aantal	1 302 258
Bevolking naar leeftijd (op 1 januari)		
Demografische druk		
Totale druk	%	69,0
Groene druk	%	37,8
Grijze druk	%	31,3
Particuliere huishoudens		
Totaal huishoudens	x 1 000	7 794
Eenpersoonshuishoudens	x 1 000	2 961
Meerpersoonshuishoudens	x 1 000	4 833
Gemiddelde huishoudensgrootte	aantal	2,16
Personen in institutionele huishoudens	x 1 000	245
Bron: CBS		

Figuur 3.1. Bevolkingsopbouw Nederland 2017 (CBS, 2017)

deze trend zich sterk blijven doorzetten. Naar verwachting zal ook bij de middelgrote gemeenten een stijging ontstaan, terwijl kleinere gemeenten verder zullen krimpen. In Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag komen er in 2030 naar verwachting 351.000 inwoners bij. Bij de middelgrote steden komen er in totaal 342.000 inwoners bij. In krimpgebieden zoals Groningen zal naar verwachting in 2030 zeven op de tien huishoudens bestaan uit een eenpersoonshuishouden.

Grotere verschillen door vergrijzing

Ouderen hebben andere behoeftes dan jongeren, bijvoorbeeld op het gebied van zorg en op het gebied van wonen. Zo zullen er meer senioren wonen in kleinere gemeenten en jongeren meer in de stad. Volgens het CBS (2017) en het PBL (2017) woonden in 2015 13% van de 65-plussers in de stad en in 2030 naar verwachting 17%. In 2015 woonden 20% van de 65-plussers op het platteland en naar verwachting zal dit percentage stijgen tot 2030, naar een percentage van 26%.

Bevolkingsstijging middelgrote gemeenten

De grootste stijging van de bevolking zal plaatsvinden in de vier grote steden en grotere gemeenten, met minimaal honderdduizend inwoners. In het westen van Nederland zijn de grootste stijgingen in Almere, Haarlem, Haarlemmermeer en Amersfoort. Buurgemeenten zullen ook profiteren van de groei van steden. Een voorbeeld is Diemen bij Amsterdam en Rijswijk bij Den Haag. In het Zuiden van Nederland zal er een groei ontstaan bij de Brabantse steden zoals Tilburg, Eindhoven, Den Bosch en Breda. In het oosten groeit het bevolkingsaantal in Zwolle, Arnhem, Nijmegen en Ede. In het noorden zal er een groei ontstaan in Groningen en Leeuwarden (CBS, 2016).

Bevolkingsdaling in kleinere gemeenten

Doordat de bevolking stijgt in grote en middelgrote gemeenten, ontstaat er een daling in kleinere gemeenten. Dit is onder meer het geval in Noordoost-Groningen, Drenthe, De Achterhoek, Noord-Limburg en Zeeuws-Vlaanderen. Eén op de vijf gemeenten zal krimp ondergaan tot 2030. Zo ontstaat er op het platteland en kleinere gemeenten leegstand en in steden ontstaat er een tekort aan woningen. De Nederlandse bevolking zal in de toekomst minder hard groeien, waardoor kleinere gemeenten te maken zal krijgen met krimp (CBS, 2016).

Woningvoorraad Nederland

Tabel 7 geeft de woningvoorraad van Nederland weer. In 2016 waren er in totaal 7.641.323 woningen en dit aantal zal tot 2050 blijven stijgen. Sinds 2016 zijn er 138.510 woningen te kort en dat zal tot 2050 langzaam afnemen. Tussen 2040 en 2050 zal de grootste daling zijn van het tekort aan woningen. Mogelijk door nieuwe ontwikkelingen en technologieën worden er meer woningen geproduceerd. In 2050 zal het woningtekort aflopen naar 32.318 woningen.

	2016	2020	2030	2040	2050
Bevolking totaal	16.979.120	17.342.426	17.837.096	18.111.373	18.134.708
Bevolking leeftijd -14 jaar	2.799.772	2.743.550	2.834.723	2.936.910	2.825.108
Bevolking leeftijd 15-29 jaar	3.155.675	3.279.944	3.100.237	2.997.060	3.173.436
Bevolking leeftijd 30-44 jaar	3.146.736	3.110.942	3.320.059	3.326.856	3.133.026
Bevolking leeftijd 45-64 jaar	4.791.629	4.812.165	4.336.607	4.041.068	4.246.793
Bevolking leeftijd 65-74 jaar	1.776.215	1.934.116	2.155.046	2.165.635	1.785.159
Bevolking leeftijd 75+ jaar	1.309.093	1.461.709	2.090.424	2.643.844	2.971.186
Huishoudens totaal	7.720.787	8.023.083	8.434.069	8.586.109	8.640.672
Huishoudens leeftijd -29 jaar	946.809	1.008.279	962.892	899.342	953.678
Huishoudens leeftijd 30-44 jaar	1.815.555	1.805.068	1.934.508	1.927.193	1.814.004
Huishoudens leeftijd 45-64 jaar	2.899.183	2.927.112	2.661.973	2.480.233	2.597.832
Huishoudens leeftijd 65-74 jaar	1.134.265	1.246.257	1.386.949	1.398.809	1.144.639
Huishoudens leeftijd 75+ jaar	924.975	1.036.367	1.487.746	1.880.531	2.130.518
Huishoudens alleenstaand	2.906.334	3.140.448	3.480.596	3.663.978	3.759.141
Huishoudens samenwonend zonder kind	2.193.954	2.256.170	2.315.377	2.241.769	2.197.316
Huishoudens samenwonend met kind	2.021.244	2.009.590	2.007.256	2.037.609	2.032.021
Woningvoorraad	7.641.323	7.886.468	8.353.705	8.557.218	8.683.116
Nieuwbouw (cumulatief komende 5 jaren)	292.943	338.330	191.266	130.867	
Groei woningvoorraad (cumulatief komende 5 jaren)	245.145	275.920	125.751	62.971	
Woningtekort (-) of -overschot (+)	-138.510	-205.629	-161.080	-109.176	-32.318
Gewenste Woningvoorraad	7.779.833	8.092.097	8.514.785	8.666.394	8.715.434
Onttrekkingen (cumulatief komende 5 jaren)	47.798	62.410	65.515	67.896	

Figuur 3.2. Samenstelling Nederlandse bevolking, huishoudens en woningvoorraad (Primos, 2017)

Verwachte groei van Uithoorn 2015-2030

Tabel 3.1 is een weergave van de verwachte groei van Uithoorn. De bevolking van Uithoorn zal tussen 2015 en 2030 stijgen. Er zal naar verwachting meer vergrijzing ontstaan in Uithoorn. Verder wordt verwacht dat er in 2030 meer huishoudens zullen wonen in Uithoorn.

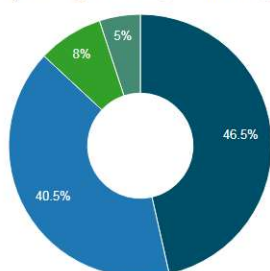
Tabel 3.1. Verwachte groei in Uithoorn 2015-2030 (CBS, 2016)

Onderwerp	%
Bevolkingsgroei 2030	+ 6,4%
Percentage 65-plussers	+ 23,8%
Stijging huishoudens	+ 15,1%

Bewoners van Uithoorn

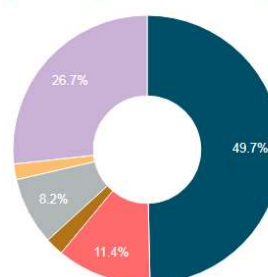
Zoals al is omschreven bij het 3-lagenbanadering wonen er 29.201 inwoners in Uithoorn, wat bestaat uit 14.403 (49.3%) mannen en 14.798 (50.7%) vrouwen. Het aantal gehuwde en ongehuwde mensen is weergegeven bij figuur 3.3. Figuur 3.4 is een weergave van de etniciteit van de bewoners van Uithoorn. Figuur 3.5 is een weergave van de leeftijden van de bewoners.

● Ongehuwd ● Gehuwd ● Gescheiden ● Verweduwd



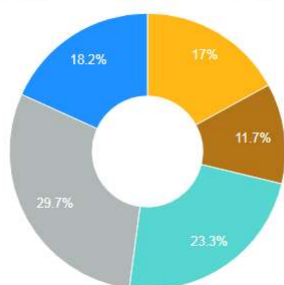
Figuur 3.3. Burgerlijk staat inwoners Uithoorn (Allecijfers, 2017)

● Westers ● Marokko ● Antillen ● Suriname ● Turkije ● Overig



Figuur 3.4. Etniciteit bewoners Uithoorn (Allecijfers, 2017)

● 0Tot15Jaar ● 15Tot25Jaar ● 25Tot45Jaar ● 45Tot65Jaar ● 65JaarOfOuder



Figuur 3.5. Leeftijd bevolking Uithoorn (Allecijfers, 2017)

Bewoners van Uithoorn op wijkniveau

Tabel 3.2 geeft per wijk weer hoeveel mensen er wonen, wat de verdeling is van de leeftijden en wat de gemiddelde WOZ-waardes per deelgebied is. Gemiddeld wonen per wijk 2.654 inwoners. De wijk Legmeer heeft de meeste inwoners en Veilinggebied heeft de minste inwoners. De gemiddelde leeftijd van 0-15 jaar bedraagt per wijk 14,1%. Deze leeftijdsklasse komt het meest voor in Legmeer en Veilinggebied. Waar dit het minst voorkomt is in de wijk Dorpscentrum.

De leeftijdsklasse van 15-25 jaar komt gemiddeld 12,3% voor per wijk. De meeste inwoners in deze leeftijdsklasse wonen in de wijk Langs De Vuurlinie en het minst in de wijken Dorpscentrum en Veenweidegebied. Het gemiddelde van de leeftijdsklasse 25-45 bedraagt in Uithoorn 22,8%. De wijken waar dit het meest voorkomt is in de wijk Veilinggebied en Dorpscentrum. De wijken waar deze klasse het minst voorkomt is in de wijk Veenweidegebied en Langs De Vuurlinie. De leeftijdsklasse 45-65 vertegenwoordigt de meeste inwoners van Uithoorn. Per wijk heeft gemiddeld 30,1% deze leeftijd. De wijken waar dit het meest voorkomt zijn de wijken Bedrijventerrein, Meerwijk-West en Langs De Vuurlinie. De wijken waar dit het minst voorkomt zijn Veilinggebied en Zijdelwaard.

Gemiddeld is per wijk 18,2% een 65 jaar of ouder. De wijken waar deze leeftijdscategorie het meest voorkomt, zijn onder anderen bij de Veenweidegebied, Zijdelwaard en Thamerdal. De wijken waar deze leeftijdscategorie het minste voorkomt, zijn onder anderen in de wijken Dorpscentrum, Meerwijk-West en Legmeer. De wijken met de hoogste WOZ-waarde zijn Glastuinbouwgebied, Langs De Vuurlinie en het Bedrijventerrein.

Tabel 3.2. *Leeftijden Uithoorn op wijkniveau (Allecijfers, 2017)*

Wijk	Aantal inwoners	0-15	15- 25	25- 45	45-65	65+	WOZ-waarde
Uithoorn	29.201	17%	11,7%	23,3%	29,7%	18,2%	€239.000
Bedrijventerrein	250	16%	10%	20%	38%	16%	€285.000
Dorpscentrum	920	13,5 %	9,7%	30,8%	33%	13%	€198.000
Glastuinbouwgebied	315	17,5%	14,3%	22,2%	28,6%	17,5%	€306.000
Langs De Vuurlinie	225	17,4%	17,4%	15,2%	34,8%	15,2%	€300.000
Legmeer	7.295	19%	10,3%	28,3%	27,5%	14,9%	€248.000
Meerwijk- West	5.840	15,1%	14,2%	18,9%	37,1%	14,6%	€279.000
Meerwijk- Oost	3.590	16,5%	12,5%	24%	31,4%	15,6%	€273.000
Thamerdal	3.335	16,8%	11,8%	22%	28,7%	20,7%	€208.000
Veenweidegebied	105	14,3%	9,5%	14,3%	33,3%	28,6%	€-
Veilinggebied	95	19%	14,3%	33,3%	14,3%	19%	€-
Zijdelwaard	7.215	17,4%	10,7%	21,6%	24,8%	25,5%	€200.000
Gemiddelde	2.654	14,1%	12,3%	22,8%	30,1%	18,2%	€239.000

Huishouden Uithoorn

Tabel 3.3 is een weergave van de huishoudens in Uithoorn. Wat het meest voorkomt in Uithoorn, zijn huishoudens met kinderen. Verder zijn er veel eenpersoonshuishoudens in Uithoorn. Mogelijk zal dit aantal stijgen, omdat het een landelijke trend is dat het aantal eenpersoonshuishoudens stijgt (Allecijfers, 2017).

Tabel 3.3. *Huishoudens Uithoorn (Allecijfers, 2017)*

Soort Huishouden	Hoeveelheid
Huishoudens totaal	12.728
Eenpersoonshuishoudens	4.190
Huishoudens zonder kinderen	3.585
Huishoudens met kinderen	4.953
Gemiddelde huishoudensgrootte	2.3
Bevolkingsdichtheid per km ²	1.602

Huishoudens wijkniveau

Tabel 3.4 is een weergave van alle huishoudens op wijkniveau van Uithoorn. De meeste huishoudens komen voor in de wijken Zijdelwaard, Legmeer en Meerwijk-Oost. De minste huishoudens komen voor in de wijken Veilinggebied, Veenweidegebied en Langs De Vuurlinie. De meeste eenpersoonshuishoudens komen voor bij de Zijdelwaard, Legmeer en Meerwijk-Oost. Opvallend is dat in Legmeer meer eengezinswoningen dan meergezinswoningen staan, met circa 1.000 eenpersoonshuishoudens. Mogelijk wil deze doelgroep kleiner wonen en verhuizen naar een appartement. Zijdelwaard, Legmeer en Meerwijk-Oost hebben de meeste huishoudens zonder kinderen. Deze groep wil ook mogelijk in een appartement wonen omdat hij minder woonoppervlakte nodig heeft en betaalbaarder is dan een eengezinswoning. In Legmeer, Zijdelwaard en Meerwijk-Oost wonen de meeste huishoudens met kinderen. Deze huishoudens zijn mogelijk geschikt voor een eengezinswoning op het Connexion-terrein.

Tabel 3.4. *Huishoudens wijkniveau (Allecijfers, 2017)*

Wijk	Huishoudens totaal	Eenpersoonshuishoudens	Huishoudens zonder kinderen	Huishoudens met kinderen	Gemiddelde huishoudensgrootte	Bevolkingsdichtheid per km ²
Bedrijventerrein	105	35	35	40	2.3	258
Dorpscentrum	520	280	120	130	1.8	4.086
Glastuinbouwgebied	115	30	40	55	2.7	78
Langs De Vuurlinie	80	15	30	45	2.8	109
Legmeer	3.115	955	890	1280	2.3	4.304
Meerwijk- West	2.395	630	710	1.065	2.4	5.990
Meerwijk- Oost	1.485	405	465	625	2.4	2.165
Thamerdal	1.515	570	390	560	2.2	5.585
Veenweidegebied	45	15	25	15	2.3	32
Veilinggebied	45	25	10	15	2.1	73
Zijdelwaard	3.285	1.250	890	1.150	2.2	5.427

Conclusie Demografisch

De Nederlandse bevolking blijft de komende jaren groeien en het aantal eenpersoonshuishoudens neemt ook toe, doordat de bevolking minder traditioneel is en minder snel gaat trouwen. Tot 2050 zullen de huishoudens zonder kind zal toenemen tot 2040. Doordat de Nederlanders ouder worden vanwege de betere gezondheidszorg, ontstaat er vergrijzing. Ouderen hebben andere behoeften dan jongeren, ook op het gebied van wonen. Zo zullen er meer ouderen wonen in kleinere gemeenten en jongeren meer in de stad. Volgens het CBS en de PBL wonen er in 2015 13% van de 65-plussers in de

stad en in 2030 naar verwachting 17%. In 2015 woonden 20% van de 65-plussers op het platteland en naar verwachting zal dit percentage in 2030 26% bedragen.

Bij de vier grote steden zal de komende decennia deze trends sterk toenemen. Naar verwachting zal ook bij de middelgrote gemeenten een stijging ontstaan, terwijl kleinere gemeenten verder zullen krimpen. In Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag komen er in 2030 naar verwachting 351.000 inwoners bij. Bij de middelgrote steden komt er in totaal 342.000 inwoners bij. In krimp gebieden zoals Groningen zal naar verwachting in 2030 zeven op de tien huishoudens een eenpersoonshuishouden zijn.

In Uithoorn wordt verwacht dat tussen 2015 en 2030 de bevolking van Uithoorn met 6,4% zal stijgen. Er zal meer vergrijzing ontstaan in Uithoorn en er wordt verwacht dat er 23,8% meer 65-plussers zullen wonen in Uithoorn. Verder wordt verwacht dat er in 2030 15,1% meer huishoudens zullen wonen in Uithoorn. Van alle bewoners uit Uithoorn heeft 49,7% een westerse afkomst. Uithoorn bestaat uit veel leeftijdscategorieën, de grootste groep is de leeftijd 45 tot 65 jaar (29,7%). De tweede grootste groep is de leeftijd van 25 tot 45 jaar (23,3%) en de derde grootste groep zijn de 65-plussers (18,2%). Daarna komt de leeftijd 0 tot 15 (17%) en als laatste 15 tot 25 jaar (11,7%).

Uithoorn heeft 12.728 huishoudens met een bevolkingsaantal van 29.201 inwoners. Huishoudens met kinderen komen het meest voor, daarvan zijn 4.953 huishoudens met kinderen. Er zijn 4.190 eenpersoonshuishoudens, mogelijk zal dit aantal stijgen gezien de landelijke trend dat de eenpersoonshuishoudens zullen stijgen. Gemiddeld is de huishoudgrootte 2.3 persoon. De meeste huishoudens komen voor in Zijdelwaard, Legmeer en Meerwijk-Oost en de minste huishoudens wonen in Veilinggebied, Veenweidegebied en Langs De Vuurlinie. De meeste eenpersoonshuishoudens wonen bij de Zijdelwaard, Legmeer en Meerwijk-Oost. Opvallend is dat in Legmeer 72% eengezinswoningen en 28% meergezinswoningen gevestigd zijn, met 955 eenpersoonshuishoudens. Mogelijk wil deze doelgroep kleiner wonen en verhuizen naar een appartement. Zijdelwaard, Legmeer en Meerwijk-Oost hebben de meeste huishoudens zonder kinderen. Mogelijk willen ze in een appartement wonen omdat ze minder woonoppervlakte nodig hebben dan een eengezinswoning. In Legmeer, Zijdelwaard en Meerwijk-Oost wonen de meeste huishoudens met kinderen. Deze huishoudens zijn mogelijk geschikt voor een eengezinswoning op het Connexxion-terrein.

Gezien de bovenstaande cijfers, zal er de komende jaren nog veel veranderen in Nederland en in Uithoorn. Toekomstig vastgoed moet aansluiten op de demografische ontwikkelingen van Uithoorn en Nederland. Voor het Connexxion-terrein zijn de grootste potentiële doelgroepen gezinnen, starters, 65-plussers en eenpersoonshuishoudens. Mogelijke segmenten voor deze doelgroepen zijn appartementen, tweekappers en eengezinswoningen. Dit wordt nader onderzocht bij bijlage VI, waar de woonwensanalyse is toegepast.

3.2 Economisch

Bij het kopje economisch wordt ingegaan op de economische ontwikkelingen in Nederland. Er wordt ingegaan op de Nederlandse koopkracht, conjunctuur en inflatie. Verder worden de woningvoorraad en de huishoudens van Uithoorn in kaart gebracht. Als laatste wordt het inkomen en de criminaliteit van Uithoorn in kaart gebracht.

Koopkracht

Koopkracht betekent hoeveel geld iemand kan besteden aan goederen en diensten. De koopkracht is afhankelijk van onder andere inkomen, belastingen en waardevermindering van geld. Als bijvoorbeeld de belastingen omhooggaan, dan daalt de koopkracht, omdat mensen minder overhouden om te kunnen besteden (Rijksoverheid, 2018).

In 2018 gaat 87% van de werkende mensen in Nederland de koopkracht erop vooruit. Het kabinet trekt €425 miljoen uit voor uitkeringsgerechtigden en gepensioneerden. Door deze extra maatregelen gaat deze groep er niet op achteruit. Ook mensen met een bijstandsuitkering gaan er gemiddeld op vooruit, omdat de bezuiniging op de heffingskorting deels wordt uitgesteld. Ook gaat de zorgtoeslag en het kind-gebonden budget omhoog om (grotere) gezinnen met een lager inkomen tegemoet te komen. Werkenden met een lager inkomen hebben hier ook voordeel van. Ouderen krijgen verder een hogere ouderenkorting. Grote uitgaven, zoals de stijgende zorgpremie en het eigen risico, zijn in de koopkrachtberekeningen meegenomen (Rijksoverheid, 2018).

Conjunctuur

In 2017 is het productievolumen van de economie met naar schatting 3,2% toegenomen, dit is de hoogste groei in tien jaar. Hiermee kunnen we de crisis achter ons laten en belandt Nederland in de fase van hoogconjunctuur. Dit betekent een lage werkloosheid en oplopende inflatie (Badir, 2018).

Rabobank verwacht in 2018 een groei van 2,8% van het bruto binnenlands product (bbp) en 2,2% in 2019, zoals is weergegeven op figuur 3.6. Het bruto binnenlands product is de totale productie van goederen en diensten binnen een land. Dit is ruim boven de verwachting van 1,2% van de Rabobank. De kans op economische oververhitting neemt volgens de Rabobank toe. Dit is ook te merken aan de ontwikkeling van de werkloosheid en de inflatie: de werkloosheid daalt in 2019 naar 3,8% en de inflatie komt in 2019 mede door de btw-verhoging uit op 2,6%. Dit percentage is hoger dan de doelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB). De doelstelling richt zich op inflatie van 'beneden, maar dicht bij de 2 procent'. In 2019 zal de btw-verhoging ervoor zorgen dat bedrijven hun prijzen verhogen, waardoor de inflatie verder oploopt tot 2,6 procent.

<i>Jaar op jaar volumemutatie in %</i>	<i>'17</i>	<i>'18</i>	<i>'19</i>
Bruto binnenlands product	3,2	2,8	2,2
Particuliere consumptie	2,3	2,5	2,0
Overheidsbestedingen	0,4	3,8	2,8
Private investeringen	8,0	4,7	2,5
Uitvoer goederen en diensten	5,7	4,6	3,8
Invoer goederen en diensten	5,3	5,2	4,2
Consumentenprijzen (%)	1,3	1,8	2,6
Werkloosheid (%-beroepsbevolking)	4,9	4,2	3,8
Begrotingssaldo (%-bbp)	0,6	0,4	0,9
Staatsschuld (%-bbp)	57,2	53,8	50,2

Bron: Rabobank en CBS

Figuur 3.6. Gegevenstabel 2017, 2018, 2019 (Rabobank, CBS, 2018)

Inflatie

Volgens de website Homefinance.nl is Inflatie een term die in de economie veel wordt gebruikt. Inflatie wordt meestal omschreven als geldontwaarding of waardevermindering van het geld. Eenvoudig gezegd betekent inflatie dat je na verloop van tijd steeds minder kunt kopen met hetzelfde aantal euro's (Homefinance, 2018).

De inflatie zal naar verwachting in de loop van dit jaar meegaan met de toenemende krapte op de arbeidsmarkt. De Rabobank verwacht dat de HICP-inflatie (totale inflatie) in 2018 oploopt tot 1,8%, wat nagenoeg voldoet aan de ECB-doelstelling van de inflatie 'beneden, maar dicht bij de 2%'. In 2019 zullen door de btw-verhoging bedrijven hun prijzen verhogen, waardoor de inflatie verder oploopt tot 2,6% (Badir, 2018).

Woningvoorraad Uithoorn

Volgens het CBS (2017) bedraagt de woningvoorraad van Uithoorn 12.948 woningen, zoals is weergegeven op tabel 3.5. De afgelopen twee jaar is de woningvoorraad van Uithoorn gestegen. Volgens de website Allecijfers.nl (2017) is de gemiddelde woningwaarde €239.000,-. Van de totale woningvoorraad is 70% een eengezinswoning en 30% een meergezinswoning. Allecijfers.nl hanteert de volgende definitie van een eengezinswoning en een meergezinswoning: "Er worden twee typen woningen onderscheiden, eengezins en meergezins. Een woning heeft het type meergezins wanneer het samen met andere woningen of (bedrijfs)ruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur. Alle overige woningen hebben het type eengezins". In 2017 heeft volgens Allecijfers (2017) 58% bewoners een koopwoning, 10% heeft een particuliere huurwoning en 32% heeft een woning gehuurd van woningbouwcorporatie Eigen Haard.

Tabel 3.5. Woningenvoorraad Uithoorn (CBS, 2017)

	Beginstand	Nieuwbouw	Overige toevoeging	sloop	Overige onttrekking	correctie	Saldo voorraad	eindstand
2015	12.603	234	10	3	7	0	234	12.837
2016	12.837	70	2	127	1	-10	-66	12.771
2017*	12.771	167	7	5	2	10	177	12.948

Woningvoorraad Wijkniveau

Tabel 3.6 is een weergave van de woningvoorraad van alle wijken van Uithoorn. De meeste woningen zijn gevestigd in de wijken Zijdelwaard (3.326), Legmeer (3.076) en Meerwijk-West (2.385). De minste woningen zijn onder meer bij de wijken Veilinggebied (38), Langs De Vuurlinie (59) en Veenweidegebied (60). Opvallend is dat gemiddeld 82% van de gehele woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen en 18% bestaat uit meergezinswoningen. Nu de markt is verbeterd, is er mogelijk meer vraag naar appartementen. Met uitzondering van de wijk Dorpscentrum heeft elke wijk meer eengezinswoningen dan meergezinswoningen. In de wijk Dorpscentrum is 41% van de woningen een eengezinswoning en 59% is een meergezinswoning.

Het Connexion-terrein ligt gevestigd in de wijk Legmeer met 72% eengezinswoning en 28% meergezinswoningen. Als wordt geconcludeerd dat er vraag is naar appartementen, zal dit mogelijk toegevoegd worden aan het plangebied. Gemiddeld heeft 62% van de bewoners een koopwoning en 38% een huurwoning. Bij De Vuurlinie, Bedrijventerrein en Veenweidegebied zijn de meeste koopwoningen gevestigd. Bij Thamerdal, Dorpscentrum en Zijdelwaard zijn de minste koopwoningen gevestigd. De wijken met weinig koopwoningen, hebben wel veel huurwoningen. Een mogelijke reden kan zijn dat bewoners met een lager gemiddeld inkomen geen koopwoning kan financieren en verplicht blijven huren.

De woningbouwcorporatie Eigen Haard heeft in de wijken Thamerdal, Zijdelwaard en Dorpscentrum de meeste sociale huurwoningen. In de wijken Glastuinbouwgebied, Langs De Vuurlinie, Veilinggebied en Veenweidegebied zijn nul woningen in bezit van de woningbouwcorporatie. Volgens het Actieplan Wonen van de gemeente Uithoorn (2017), wil Eigen Haard meer spreiding van de woningportefeuille en wil mogelijk sociale huurwoningen realiseren op het Connexion-terrein. Gemiddeld is 19% van alle woningen per wijk in bezit van de woningbouwcorporatie. Legmeer heeft 20% aan sociale huurwoningen, dat is meer dan het gemiddelde van 19%. Volgens tabel 3.6 kan er geconcludeerd worden dat Eigen Haard geen woningen moet realiseren op het Connexion-terrein omdat ze meer spreiding willen in hun portefeuille en Legmeer heeft meer dan 19% aan sociale huurwoningen. Ze moeten zich richten op de wijken waar minder dan 19% aan sociale huurwoningen gevestigd zijn.

Tabel 3.6. Woningenvoorraad Uithoorn (Allecijfers, 2017)

Wijk	Hoeveelheid woningen	Percentage eengezinswoning	Percentage meergezinswoning	Percentage Koopwoning	Percentage huurwoningen	Percentage woningcorporatie
Bedrijventerrein	103	95%	5%	75%	25%	5%
Dorpscentrum	499	41%	59%	43%	57%	39%
Glastuinbouwgebied	124	100%	0%	59%	41%	0%
Langs De Vuurlinie	59	100%	0%	83%	17%	0%
Legmeer	3.076	72%	28%	66%	34%	20%
Meerwijk- West	2.385	80%	20%	72%	28%	21%
Meerwijk- Oost	1.544	86%	14%	68%	32%	22%
Thamerdal	1.557	73%	27%	35%	65%	58%
Veenweidegebied	60	100%	0%	75%	10%	0%
Veilinggebied	38	100%	0%	58%	42%	0%
Zijdelwaard	3.326	54%	46%	47%	53%	45%
Gemiddelde	1.161	82%	18%	62%	38%	19%

Inkomen Uithoorn

Volgens de website Allecijfers.nl (2017) bedraagt het gemiddelde besteedbaar inkomen per inwoner op €26.400,-. Volgens de website Wwaarstaategemeente.nl hebben 707 per 1.000 inwoners tussen de 15-64 jaar een baan in 2017. Uitgaande van alle banen in Uithoorn, werken 17.2% in de sector industrie en landelijk 16%. In de sector landbouw is 7.4% werkzaam in Uithoorn en landelijk 2,6%. De sector handel komt het meest voor in Uithoorn. In Uithoorn is 34.1% werkzaam in de sector handel en landelijk 17,8%. Dat is een opvallend groot verschil. In de sector collectieve dienstverlening is het percentage aanzienlijk lager dan het landelijk gemiddelde. In Uithoorn werken 14,1% in deze sector en landelijk bedraagt dit 29,8%. In Uithoorn werken 25.7% in de sector zakelijke dienstverlening en landelijk 31,5%. En de overige dienstverlening bedraagt in Uithoorn 1.6% en landelijk 2.3% (waarstaategemeente, 2017).

Inkomen wijkniveau

Het gemiddeld inkomen per wijk van Uithoorn is weergegeven in tabel 3.7. Er waren geen gegevens bekend van de wijken Veenweidegebied en Veilinggebied. Op de website van de Rabobank is een overzicht gemaakt wat een eenpersoonshuishouden en een meergezinsshuishouden gemiddeld kunnen lenen voor een hypotheek. Het uitgangspunt van de Rabobank is een rente van 1,8% voor tien jaar vast. Bij de bepaling van de hypotheek van meerpersoonshuishoudens is twee keer het gemiddeld inkomen gebruikt. Het gemiddelde inkomen van bewoners van Meerwijk-West is het hoogst en kunnen deze bewoners het meeste lenen. Een eenpersoonshuishouden kan geen woning kopen in Uithoorn gezien deze gemiddelde inkomens. Op de website Funda.nl is geen woning beschikbaar voor deze bedragen. De goedkoopste woning kost €199.000,- en het goedkoopste appartement kost €182.500,-. Deze doelgroep moet mogelijk een woning huren. Mogelijk moeten

voor het Connexxion-terrein betaalbare woningen ontwikkeld worden voor de eenpersoonshuishoudens.

Werkeloosheid Uithoorn

De werkeloosheid in Uithoorn is de afgelopen jaren gedaald, net als de landelijke werkeloosheid. In 2014 was 6,8% van alle inwoners werkeloos en in 2016 was 5,3% werkeloos. Deze daling is mogelijk ontstaan door de verbetering van de economie. In 2014 had volgens de website Waarstaatjegemeente (2017) 6,5% van alle inwoners in Uithoorn een laag inkomen en 13,7% een hoog inkomen. Meer mensen in Uithoorn hebben een hoog inkomen dan een laag inkomen.

In 2017 heeft 7,5% van de 65-plussers van Uithoorn een bijstandsuitkering en landelijk is dit 16%. Door de landelijke vergrijzing is de kans groot dat dit percentage zal stijgen. Verder hebben 4,5% van de alleenstaanden een bijstandsuitkering en landelijk is dit 9,7% (Waarstaatjegemeente, 2017).

Tabel 3.7. Gemiddeld inkomen Wijkniveau Uithoorn (Allecijfers, 2017, Rabobank, 2018)

Wijk	Gemiddelde inkomen	Maximale eenpersoonshuishoudens	Maximale hypotheek meerpersoonshuishouden
Bedrijventerrein	€33.100	€145.700	€322.075
Dorpscentrum	€33.900	€149.222	€329.859
Glastuinbouwgebied	€30.900	€132.437	€295.506
Langs De Vuurlinie	€31.200	€137.337	€296.359
Legmeer	€36.400	€160.226	€362.618
Meerwijk- West	€37.400	€164.628	€381.245
Meerwijk- Oost	€33.100	€145.700	€322.075
Thamerdal	€28.300	€114.737	€262.256
Zijdelwaard	€29.600	€123.436	€274.303

Conclusie Economisch

De koopkracht zal mogelijk voor 87% van de Nederlanders stijgen doordat het kabinet 425 miljoen besteed aan uitkeringsgerechtigden en gepensioneerden. In 2017 is het productievolume met 3,2% toegenomen en dat zorgt voor een lagere werkeloosheid en oplopende inflatie. In 2019 zal de bbp-groei met 2,2% stijgen en de werkeloosheid zal dalen met 3,8%. Als laatste is de verwachting dat de inflatie komt uit op 2,6%.

In 2017 bedroeg de woningvoorraad van Uithoorn 12.948 woningen, met een gemiddelde woning waarde van €239.000,-. Van de totale woningvoorraad is 70% een eengezinswoning en 30% een meergezinswoning. In 2017 heeft 58% een woning gekocht, 10% particulier gehuurd en 32% heeft een woning gehuurd van de woningbouwcorporatie. Op wijkniveau zijn de meeste woningen gevestigd in de wijken Zijdelwaard (3.326), Legmeer (3.076) en Meerwijk-West (2.385). De wijken met de minste woningen zijn onder meer gevestigd in de wijken Veilinggebied (38), Langs De Vuurlinie (59) en Veenweidegebied (60). Opvallend is dat gemiddeld 82% van de gehele woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen en 18% bestaat uit meergezinswoningen.

Het Connexxion-terrein is gevestigd in de wijk Thamerdal. In deze wijk is 73% van de woningen een eengezinswoning en 27% van de woningen is een meergezinswoning. De woningbouwcorporatie Eigen Haard heeft in de wijken Thamerdal (58%), Zijdelwaard (45%) en Dorpscentrum (39%) de meeste sociale huurwoningen. In de wijken Glastuinbouwgebied, Langs De Vuurlinie, Veilinggebied en Veenweidegebied zijn nul woningen in bezit van de woningbouwcorporatie. Eigen Haard wil meer spreiding van de woningportefeuille en wil sociale huurwoningen realiseren op het Connexxion-terrein. In de wijk Thamerdal is 58% van de woningen een sociale huurwoning. Dat is meer dan het

gemiddelde van 19%. Voor meer spreiding van haar portefeuille, moet de corporatie zich richten op de wijken waar minder dan 19% van de woningen een sociale huurwoning is.

Het gemiddelde inkomen in Uithoorn bedraagt €26.400 netto met 707 werkenden per 1.000 inwoners tussen de 15 en 64 jaar. De sector handel komt het meest voor in Uithoorn. Op wijkniveau is het laagste inkomen te vinden in de wijk Thamerdal met een gemiddeld inkomen van €28.300. Het hoogste inkomen is in de wijk Meerwijk-West met een gemiddeld inkomen van €37.400. Volgens de Rabobank kan een eenpersoonshuishouden in de wijk Thamerdal €145.700 lenen en in de wijk Meerwijk-West €164.628. Hieruit valt te concluderen dat een gemiddeld eenpersoonshuishouden momenteel geen woning kan kopen in Uithoorn. De goedkoopste eengezinswoning kost momenteel €199.000 en het goedkoopste appartement bedraagt €182.500. Met de gegevens die onderzocht zijn, kan geconcludeerd worden dat eenpersoonshuishoudens met een gemiddeld inkomen van €26.400 geen hypotheek kunnen krijgen waarmee je een woning kunt financieren in Uithoorn. Daarom moeten op het Connexxion-terrein woningen ontwikkeld worden die betaalbaar zijn voor eenpersoonshuishoudens. Eenpersoonshuishoudens die al een huis bezitten en kleiner willen wonen, kunnen zich na de verkoop van hun woning zich vestigen op het Connexxion-terrein.

3.3 Sociaal

Aan de hand van de uitgangspunten van de Structuurvisie van de gemeente Uithoorn wordt de identiteit van Uithoorn in kaart gebracht. Er wordt in kaart gebracht wat voor soort woon- en leefomgeving Uithoorn is en wat voor soort mensen er woont. Verder worden aan de hand van het document Metropool regio Amsterdam de verhuisbewegingen in Uithoorn in kaart gebracht. Aan de hand van uitgevoerde interviews met betrokkenen van het Connexxion-terrein, worden onder anderen de sociale raakvlakken in kaart gebracht van Uithoorn. Verder wordt in kaart gebracht welke potentiele doelgroep(en) zich op het Connexxion-terrein willen vestigen. De interviews zijn weergegeven in bijlage IV en de interview-resultaten in bijlage V.

Structuurvisie Uithoorn

Volgens de Structuurvisie (2011) heeft de gemeente Uithoorn de volgende doelstelling: “inwoners ondersteunen om te participeren in de samenleving”. Met beperkte middelen wil de gemeente een hoogwaardig pakket aan voorzieningen op het gebied van sport, recreatie, zorg, welzijn, onderwijs en cultuur bieden. De gemeente heeft voor de uitgewerkte doelgroepen en beleidsterreinen de volgende punten opgesteld; deze zijn weergegeven in tabel 3.8.

Tabel 3.8. *Sociaal maatschappelijk beleid (Gemeente Uithoorn, 2011)*

Verhoging van leefbaarheid in de buurt en sociale samenhang door buurtbeheer en een centrale buurtvoorziening (breed wijksteunpunt en of cluster van voorzieningen rondom scholen)
Stimuleren en faciliteren van vrijwilligerswerk.
Compensatie van burgers met beperkingen door individuele voorzieningen.
Ondersteunen van mantelzorgers.
Jongeren kansen bieden voor ontwikkeling en dreigende stagnatie in ontwikkeling zo vroeg mogelijk tegen gaan.
Ouderen en mensen met een beperking faciliteren om zo lang mogelijk de regie over het eigen leven te kunnen laten behouden waardoor men zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen en functioneren.
Het vergroten van de participatie van uitkeringsgerechtigden, het bestrijden van armoede en het verminderen van het aantal huishoudens met problematische schulden.
Voorzien van een vangnet voor mensen met psychische problemen.

Dorpsprofiel gemeente Uithoorn

Uithoorn ligt aan de Amstel, ten zuiden van Amsterdam. Met het stedelijk gebied van Amsterdam en Amstelveen aan de horizon, heeft Uithoorn een verrassend landelijke ligging. Aan de westzijde is Uithoorn met haar glazen stad aan Aalsmeer vastgegroeid. Met glazenstad worden de kassen van Uithoorn bedoelt. Volgens de gemeente heerst aan de oostzijde landelijke rust en weidsheid van het Groene Hart (Structuurvisie, 2011).

De woonwijken Zijdelwaard en De Legmeer geven een tuinstedelijk beeld. Tuinstedelijke buurten bestaan in het algemeen vooral uit woningen met een wijk- of buurtcentrum, watersingels, groene straatprofielen. Tuinstedelijkheid kent zowel laagbouw, woningen met tuin, als hoogbouw. Kenmerkend is rustig wonen en een groen/blauwe sfeer (Structuurvisie, 2011).

Coalitieakkoord 2014-2018 Uithoorn

Volgens het Coalitieakkoord van de gemeente Uithoorn (2014), is Uithoorn een gemeente waar je prettig kan wonen, ondernemen en werken. Uithoorn kan getypeerd worden als ruim, veilig en groen. Grootstedelijke voorzieningen zijn te vinden in Amstelveen en Amsterdam en deze vullen het aanbod op het gebied van winkels, scholen, sport en cultuur aan.

Voor een prettig woon- en vestigingsklimaat zijn veiligheid, goede bereikbaarheid, goede voorzieningen en een aantrekkelijke woonomgeving erg belangrijk. De betrokkenheid van de bewoners en de maatschappelijke samenhang zorgt voor veerkracht en ondersteuning (Coalitieakkoord, 2014).

Coalitieakkoord 2018-2022 Uithoorn

Bij de ruimtelijke inrichting van Uithoorn is een goede leefbaarheid belangrijk en een uitgangspunt. Dit betreft niet alleen het wonen en werken, maar ook het recreëren en de bereikbaarheid. In Uithoorn is niet veel vrije ruimte beschikbaar om woningen te realiseren, terwijl er wel een grote behoefte is aan woningen. Er moet creatief worden omgegaan met de ruimte binnen de gemeentegrenzen. In 2017 is het Actieplan Wonen vastgesteld. Dit geeft een goede invulling weer aan het beleid en daarom blijft het leidend voor toekomstige ontwikkelingen. Vanuit het Actieplan Wonen wordt hiervoor een 'kansenkaart' uitgewerkt, die de gemeente voor het einde van 2018 (geheel of gedeeltelijk) presenteert. De beperkte beschikbaarheid van ruimte komt mede door de regelgeving rondom Schiphol. De overlast door Schiphol wordt ook de komende tijd opgepakt door de werkgroep Schiphol. Nog steeds blijft de beperking van overlast een belangrijk onderwerp en wordt Schiphol aan haar afspraken herinnerd. De Omgevingswet vraagt veel voorbereidingen. De gemeenteraad bepaalt hun eigen rol bij het opstellen van de Omgevingsvisie, deze coalitie ziet graag dat dit op een proactieve manier gebeurt. Met welk ambitieniveau de raad uitvoering wil geven aan de Omgevingswet dient de komende periode uitgewerkt te worden (Coalitieakkoord, 2018). Tabel 3.9 is een weergave van de actiepunten op het gebied van de Ruimtelijke ordening van de gemeente Uithoorn.

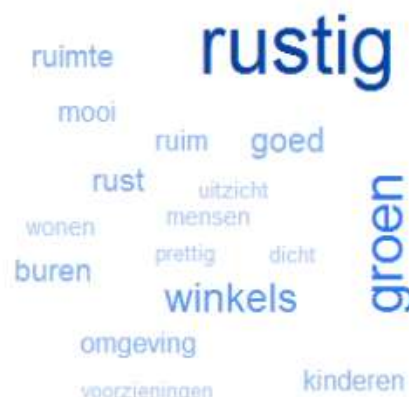
Tabel 3.9. *actiepunten Ruimtelijke ordening & Woonbeleid (Gemeente Uithoorn, 2018)*

Snelheid houden bij ontwikkelingen rond het dorpshart, waarbij het historische karakter zoveel mogelijk behouden blijft
Voor het Schansgebied willen we in 2018 een evaluatie van de gepasseerde ontwikkelmogelijkheden
Creatief omgaan met beschikbare of beschikbaar te maken ruimte
Aan het Actieplan Wonen verder uitvoering geven
Proactief voorbereiden op komende Omgevingswet

Metropool regio Amsterdam 2017

Volgens het MRA [Metropool regio Amsterdam] zijn de bewoners van Uithoorn tevreden over hun woning en tevreden over hun buurt. De tevredenheid over hun woning heeft een score van een 8.0 en de buurt heeft een score van 7.6. Bewoners waarderen hun buurt voornamelijk vanwege de rustige omgeving en vanwege het groen. Van alle huishoudens in Uithoorn, vindt 41% dat hun woning geschikt is om oud in te worden. 23% Vindt dat hun woning ongeschikt is om later oud in te worden en 36% denkt dat hun woning met de nodige aanpassingen geschikt is om er oud in te worden. Figuur 3.7 weergeeft de kernbegrippen hoe Uithoorn omschreven kan worden.

Wat maakt uw buurt aantrekkelijk? Uithoorn 2017



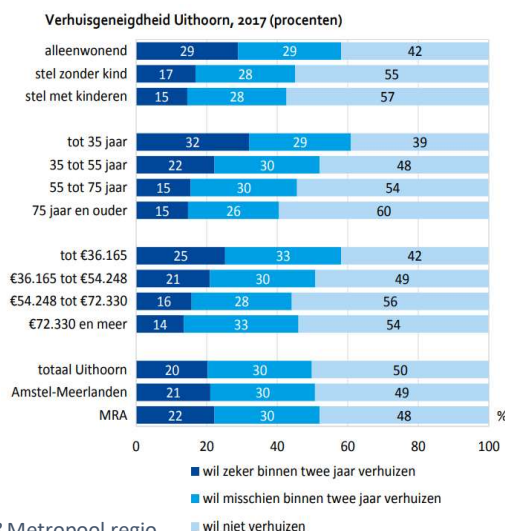
Figuur 3.7 Kernbegrippen Uithoorn (Metropool Amsterdam, 2017)

Verhuizingen

Van de huishoudens van 2017 is 18 % in de afgelopen twee jaar verhuisd (2015-2016). Het aantal verhuizingen is licht toegenomen ten opzichte van de periode hiervoor (2013-2014). De meeste huishoudens van Uithoorn verhuizen binnen hun eigen gemeente. Eénoudergezinnen en alleenwonenden verhuizen relatief het vaakst. De grootste toename van het aantal verhuisbewegingen zijn bij stellen met en zonder kinderen (Metropool regio Amsterdam, 2017).

In 2015-2016 waren er 300 mensen vanuit Amstelveen verhuisd naar Uithoorn. Dat is een grote stijging ten opzichte van 2013-2014, toen waren 190 mensen vanuit Amstelveen verhuisd naar Uithoorn. In de periode van 2015-2016 zijn er ook 290 mensen uit Amsterdam verhuisd en 140 mensen uit Aalsmeer (Metropool regio Amsterdam, 2017).

Ongeveer de helft van alle huishoudens in Uithoorn heeft verhuisplannen, zoals op figuur 3.8 is weergegeven. Een deel van de bevolking van Uithoorn wil binnen twee jaar verhuizen en 30% misschien binnen twee jaar verhuizen. Alleenwonenden zijn het meest geneigd om binnen twee jaar te verhuizen of sommigen willen binnen twee jaar misschien verhuizen. De mensen met de leeftijd tot 35 zijn het meest geneigd om te verhuizen binnen twee jaar. Mensen met een inkomen tot €36.165 zijn het meest geneigd om binnen twee jaar te verhuizen. In de vorige paragraaf is naar voren gekomen dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen van €36.000, geen woning in Uithoorn kunnen kopen. Mogelijk moet er gericht worden op woningen die betaalbaar zijn voor mensen met een inkomen tot €54.248 (Metropool regio Amsterdam, 2017).



Figuur 3.8 Metropool regio Amsterdam (2017)

Verhuisredenen

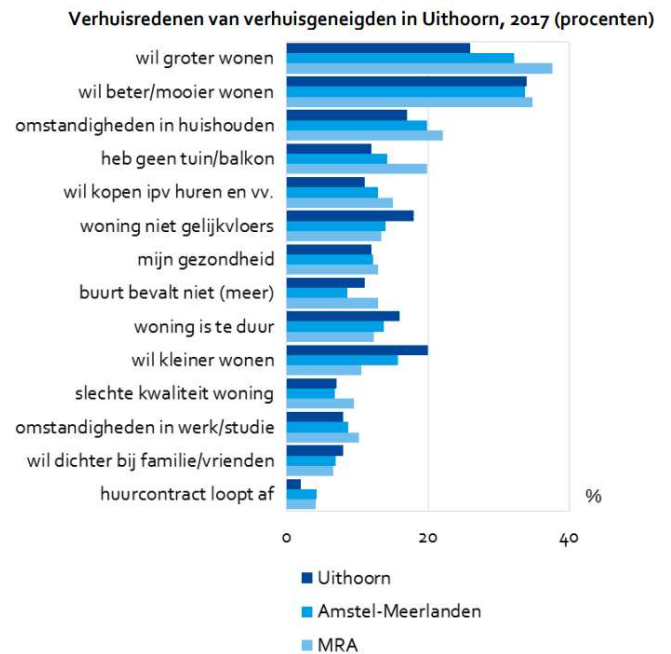
De meest voorkomende verhuisredenen in Uithoorn is dat mensen beter en mooier willen wonen. Op de tweede plaats is de reden dat ze groter willen wonen. Een reden kan zijn dat sommige huishoudens gezinsuitbreiding krijgen en ze groter willen wonen voor de baby. Opvallend is ook dat 20% kleiner wil wonen. Dat kan ermee te maken hebben dat kinderen de deur uitgaan en de ouders de behoefte krijgen om kleiner te gaan wonen. Rond de 17% wil verhuizen omdat de woning niet gelijkvloers is. Voornamelijk senioren worden naarmate hun leeftijd steeds slechter ter been en moeten om deze reden verhuizen. Alle verhuisredenen zijn weergegeven in figuur 3.9 (Metropool regio Amsterdam, 2017).

Verhuishwensen

Ruim de helft van alle huishoudens in Uithoorn die willen verhuizen, willen in hun eigen gemeente blijven wonen, zoals is weergegeven bij tabel 3.10. Rond de 200 huishoudens in de MRA hebben interesse om naar de gemeente Uithoorn te verhuizen. Dit resulteert in 2.600 huishoudens die geïnteresseerd zijn om zich te vestigen in Uithoorn. Dit aantal bevat zowel mensen die zeker willen verhuizen en mensen die misschien willen verhuizen. 63% Van de huishoudens zoekt een koopwoning en 37% zoekt een huurwoning. De nadruk ligt op het hogere middensegment: 26% prefereert een koopwoning tussen de €250.000 en €363.000. Meer huishoudens hebben een voorkeur voor nieuwbouw dan voor bestaande bouw, maar een meerderheid heeft geen voorkeur. De interesse in zelfbouwwoningen of kluswoningen is lager dan bij andere segmenten of Zelfbouwwoningen of kluswoningen zijn minder populair dan bij de andere segmenten (Metropool regio Amsterdam, 2017).

Tabel 3.10. Verhuishwensen Uithoorn (Metropool regio Amsterdam, 2017)

	Aantal	%
verhuis geneigde huishoudens		
verhuizen eigen gemeente	2.400	55
Verhuizen elders, binnen de regio	1.300	31
Verhuizen elders, buiten de regio	600	14
Verhuis geneigde voorkeur Uithoorn		
buiten de gemeente	200	
totaal Uithoorn	2600	
eengezinswoning	1.200	51
meergezinswoning	1.100	44
sociale huur, huur tot €711,-	700	29
middel dure huur, €711-€971,-	200	8
dure huur, €971 en meer	0	1
goedkope koop, tot €250.000	400	14
middel dure koop, €250.000 - €363.000	700	26
dure koop, €363.000 en meer	600	22
bij voorkeur bestaande bouw	200	10
bij voorkeur nieuwbouw	800	30
zelfbouw	200	9
kluswoning	100	5



Figuur 3.9. (Metropool regio Amsterdam, 2017)

Conclusie Sociaal

Uithoorn kan je typeren met de kernbegrippen: rustig, groen/blauw, landelijk, veilig en goed bereikbaar. De bewoners van Uithoorn zijn zeer tevreden over hun woning en buurt. De bewoners geven hun woning een 8 en de buurt een 7,6. De hoofdreden van deze score is de rustige omgeving en de groenvoorzieningen. De meeste bewoners willen in hun eigen woning oud worden en sommige bewoners willen oud worden in hun woning, met de nodige aanpassingen. De kleinste groep wil niet oud worden in hun woning. 18% van de huishoudens in Uithoorn wil binnen twee jaar verhuizen en de grootste groep daarvan zijn eenpersoonshuishoudens, éénundergezinnen en stellen zonder kinderen. In 2015-2016 zijn steeds meer mensen vanuit Amsterdam, Amstelveen en Aalsmeer verhuisd naar Uithoorn. Een mogelijke reden kan zijn dat de woningprijzen in Uithoorn lager zijn dan in andere gemeenten. In totaal heeft 50% van de huishoudens in Uithoorn interesse om binnen twee jaar te verhuizen. De mensen die alleenwonend zijn, zijn het meest geneigd om te verhuizen en mensen in leeftijdscategorie tot 35 jaar zijn ook het meest geneigd om binnen twee jaar te verhuizen. Opvallend is dat mensen met een inkomen tot €36.165 ook binnen twee jaar willen verhuizen, maar er zijn momenteel geen woningen beschikbaar in die prijs categorie. Er moet gericht worden op woningen die betaalbaar zijn voor eenpersoonshuishoudens.

Van alle huishoudens die willen verhuizen, wil 55% in Uithoorn blijven wonen. Dit resulteert in 2.400 huishoudens. Verder willen ongeveer nog 200 huishoudens vanuit andere regio's verhuizen naar Uithoorn. Totaal zijn er 2.600 huishoudens geïnteresseerd om te verhuizen in Uithoorn. Van al deze huishoudens wil 63% een koopwoning in de prijs categorie €250.000-€363.000 en 37% is geïnteresseerd in een huurwoning. Er moet meer gericht worden op koopwoningen in die prijs categorie bij de nieuwe ontwikkeling. De meest voorkomende reden om te verhuizen in Uithoorn is dat mensen groter willen wonen. Opvallend is dat ook 20% van de mensen die willen verhuizen kleiner willen wonen. Dat zijn mogelijk de senioren waarvan de kinderen de deur uit zijn en bij wie de behoefte ontstaat om kleiner te wonen. En dit kunnen ook eenpersoonshuishoudens zijn die in een eengezinswoning wonen en kleiner willen wonen. 17% wil verhuizen omdat de woning niet gelijkvloers is.

3.4 Politiek

In de politiek is een aantal veranderingen ontstaan. Gemeenten krijgen meer taken vanuit het Rijk en we zien een verschuiving van zeggenschap van nationaal naar Europees niveau. De relatie tussen de burger en de overheid verandert, waarbij de burgers steeds meer initiatief nemen. Hierbij neemt de overheid steeds meer een faciliterende positie in. Vanuit een versobering van collectieve voorzieningen wordt ook vanuit de politiek meer beroep gedaan op de eigen kracht van burgers om meer ondersteuning te zoeken. Het uitgavenpatroon van de overheid is structureel verlaagd en handel, logistiek, watermanagement en de creatieve sector brengen meer geld binnen. De bouw heeft kunnen profiteren van procesinnovaties. In 2018 zijn er nieuwe wetswijzingen met betrekking tot de woningmarkt. De belangrijkste wijzigingen in 2018 voor de vastgoedmarkt zijn weergegeven in tabel 3.13.

Tabel 3.13. Wetswijziging 2018 (NVM Juridische Dienst, 2018)

Hypotheekrenteaftrek	Het maximale belastingtarief waartegen hypotheekrente kan worden afgetrokken is met 0,5%-punt gedaald in 2017. Voor 2018 betekent dit dat het maximale belastingtarief waartegen hypotheekrente kan worden afgetrokken, daalt van 50% naar 49,5%.
Loan-to-Value	De Loan-to-Value verandert per 1 januari 2018 van 101% naar 100%. De Loan-to-Value is de verhouding tussen de hoogte van de lening en de marktwaarde van de woning. In 2018 kan je een hypotheek afsluiten tot maximaal 100% en bij energiebesparende maatregelen kan je lenen tot 106% van de waarde van de woning. Deze uitzonderingen zijn bedoeld om investeringen in energiebesparende maatregelen of een energiezuinige woning te stimuleren.
NHG-grens 2018	De NHG-kostengrens (Nationale Hypotheek Garantie) stijgt voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen van € 245.000 naar € 265.000. 8 procent meer vergeleken met 2017 en is het resultaat van de verhoging van de gemiddelde woningprijs. Omdat in 2018 de LTV wordt verlaagd naar 100%, wordt de NHG-kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen maximaal € 265.000. Voor woningen waarbij geïnvesteerd wordt in energiebesparende voorzieningen, stijgt de NHG-kostengrens naar maximaal € 280.900 (€ 265.000,- x 106%). energiebesparende voorzieningen zijn onder anderen: een spouwmuur-, dak-, leiding- vloerisolatie, HR++ beglazing, energiezuinige kozijnen en/of deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, energiezuinige ventilatie inclusief hoog rendement ventilatoren, een warmtepomp, warmteterugwinning, een zonneboiler, zonnecellen of een combinatie hiervan. Voor tweeverdieners wordt bij het bepalen van het financieringslastpercentage in 2018 het inkomen van de minst verdienende partner voor 70% meegeteld. In 2017 is dat nog 60%. De komende jaren zal dit percentage verder stijgen naar uiteindelijk 100%. Omdat de koopkracht en rente in 2017 weinig veranderd zijn, blijft de maximale leencapaciteit verder redelijk stabiel. Wel is de mogelijkheid om extra te lenen voor zeer energiezuinige woningen verbreed, zodat dit niet alleen geldt voor nul-op-de-meter woningen.
Inkomen partner telt mee	In 2017 is het nog mogelijk om de rente over meegefinancierde restschulden 15 jaar lang fiscaal af te trekken. Deze tijdelijke maatregel loopt op 1 januari 2018 af. Schenkingsvrijstelling van maximaal € 100.000 kan doorwerken in 2018
Hypotheekrente over restschulden	Per 1 januari 2017 is de eenmalige schenkingsvrijstelling omhooggegaan van € 53.016 naar € 100.000. De schenking moet worden aangewend voor: • de aankoop, verbetering of onderhoud van de eigen woning; • de aflossing van de eigenwoningschuld; • de aflossing van een restschuld van de verkochte eigen woning; • de afkoop van rechten van erfpacht, opstal of beklemming
Huurliberalisatiegrens bevroren in 2018	De huurliberalisatiegrens blijft ook in 2018 bevroren. De huurliberalisatiegrens bedraagt € 710,68. Voorheen liep de liberalisatiegrens van 1 juli in een bepaald jaar tot en met 31 juli in het volgende jaar. Huurprijzen kunnen als gevolg van de jaarlijkse toegestane verhogingen en als het puntenaantal het toestaat wel boven deze grens uitstijgen.
Huurtoeslaggrens blijft bevroren in 2018	Ook de huurtoeslaggrens blijft in 2018 bevroren. De algemene huurtoeslaggrens is per 1 januari 2016 eveneens voor 3 jaar bevroren. Thans bedraagt de algemene huurtoeslaggrens € 710,68 en zal ook voor 2018 € 710,68 bedragen. Voor jongeren onder 23 jaar mag de maandhuur in 2018 maximaal 417,34 euro zijn om huurtoeslag te kunnen krijgen. In 2017 was dat 414,02 euro.
Subsidie voor energiebesparende maatregelen	Indien een eigenaar energiebesparende voorzieningen wil aanbrengen in zijn woning kan hij gebruik maken van een subsidie. De 'Subsidie energiebesparing eigen huis' stimuleert energiebesparing in bestaande woningen in de particuliere koopsector. De subsidie kan vanaf 15 september 2016 tot en met 31 december 2018 worden aangevraagd. Eigenaar-bewoners en Verenigingen van Eigenaren kunnen gebruik maken van de regeling, zeker nu de nieuwe Wet verbetering functioneren vereniging van eigenaars de mogelijkheid voor VvE's biedt om een lening aan te gaan.
Privacywetgeving	De Wet bescherming persoonsgegevens wordt aangepast aan een nieuwe Europese privacy verordening, de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). De wijzigingen gaan naar verwachting in per 25 mei 2018. Dit betekent onder meer: • betere rechten voor betrokkenen; • meer onafhankelijkheid en bevoegdheden voor de Autoriteit Persoonsgegevens; • meer verantwoordelijkheden voor organisaties die persoonsgegevens verzamelen en gebruiken;

Nieuwbouw gasloos vanaf 1 juli

Het kabinet heeft besloten dat voor alle nieuwbouw bouwaanvragen na 1 juli niet meer voorzien mogen zijn van gasaansluiting. Het bouwbedrijf Aedes en andere partijen uit de bouwsector vinden dat de invoering te overhaast is. Deze partijen delen de uitgangspunten dat alle nieuwbouw zo snel

mogelijk aardgasloos moet zijn. De Tweede Kamer heeft in een debat op 17 mei 2018 ook kanttekeningen geplaatst bij de datum van 1 juli 2018 (Hellebreker, 2018).

De Wet Voortgang Energietransitie (VET) regelt dat de aansluitverplichting van nieuwbouw op het gasnet gaat verdwijnen. Omdat de wet ook bepaalt dat een netbeheerder geen andere werkzaamheden mag uitvoeren, is dit feitelijk een gasverbod voor nieuwbouwwoningen.

De leden van het Lente-akkoord, waar onder meer NEPROM, Aedes en Bouwend Nederland vertegenwoordigd zijn, stelden in april 2018 voor om een half jaar te wachten met de invoering van de gasloos wet. Ze vinden dat betrokken partijen de tijd moeten krijgen om zorgvuldig de overgang voor te bereiden en door te voeren in hun bouwplannen. Een te snelle invoering leidt volgens hen tot extra kosten en vertraging in de bouwproductie (Hellebreker, 2018).

Uitzondering

Het kabinet is van mening dat de ingangsdatum van 1 juli 2018 niet te vroeg is, ondanks alle overleggen met de betrokkenen. Wel is er in de wet de mogelijkheid opgenomen om bij zwaarwegende redenen van algemeen belang af te kunnen wijken van het gasloze uitgangspunt. Deze redenen moet de gemeente aandragen en zijn bijvoorbeeld de maatschappelijke kosten en baten (Hellebreker, 2018).

Bouwaanvragen die voor 1 juli 2018 zijn ingediend, vallen nog onder de oude regeling. Deze bouwprojecten hebben dus nog recht op een gasaansluiting. Minister Ollongren van Binnenlandse Zaken zei dat de gemeente een uitzondering kan maken als er mogelijk vertraging ontstaat van de bouw. Daarover zal in overleg met de bouwsector een ministeriële regeling komen. Aedes is hierover inmiddels samen met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de verenigde bouwers en ontwikkelaars in gesprek met het ministerie (Hellebreker, 2018).

Duurzaamheid Uithoorn

De maatschappelijke relevantie van duurzaamheid is, mede dankzij het klimaatakkoord van Parijs, toegenomen. In de breedte van het beleid van de gemeente Uithoorn vormt duurzaamheid een belangrijk aandachtspunt, voor een gezond evenwicht tussen maatschappelijke, sociale en economische effecten. De kaders voor energietransitie, klimaatadaptatie, milieu en een circulaire economie komen voort uit landelijk en regionaal afgesproken doelstellingen. Bijvoorbeeld wonen zonder gasaansluiting (Coalitieakkoord, 2018).

Gemeente Uithoorn heeft, naast een eigen voorbeeldfunctie, een duidelijke rol bij proactieve voorlichting en communicatie over de mogelijkheden voor burgers en bedrijven. Actief wijzen op mogelijkheden voor beschikbare regionale, landelijke of Europese financieringsmogelijkheden, is hier onderdeel van. Tabel 3.14 is een weergave van de actiepunten die gemeente Uithoorn gaat uitvoeren op het gebied van duurzaamheid (Coalitieakkoord, 2018).

Tabel 3.14. Actiepunten duurzaamheid gemeente Uithoorn (Coalitieakkoord, 2018)

Duurzaamheid is een van de vaste criteria bij alle plan- en beleidsvorming
De gemeente zorgt voor proactieve voorlichting en communicatie (bijvoorbeeld het Regionaal Energieloket)
Faciliteren bij duurzame energie-initiatieven
Milieudoelstellingen realiseren in samenwerking met lokale ondernemers

Toerisme & Recreatie Uithoorn

Uithoorn heeft veel mogelijkheden op het gebied van recreatie en het doel is om deze beter te benutten. Door natuur- en watergebieden toegankelijker te maken voor recreatie en door het wandel- en fietspadennetwerk uit te breiden, ontstaan er meer mogelijkheden voor inwoners om in hun eigen gemeente te ontspannen en recreëren (Coalitieakkoord, 2018).

Om dit te kunnen bereiken krijgen lokale initiatieven meer ruimte op het gebied van toerisme en recreatie en wordt voor bepaalde gebieden een nieuwe visie opgesteld. Toerisme vereist een regionale aanpak. Tabel 3.15 is een weergave van de actiepunten die gemeente Uithoorn gaat uitvoeren op het gebied van toerisme en recreatie (Coalitieakkoord, 2018).

Tabel 3.15. Actiepunten toerisme en recreatie gemeente Uithoorn (Coalitieakkoord, 2018)

Natuur- en watergebieden toegankelijk maken voor recreatie
Wandel- en fietspadennetwerk uitbreiden
Lokale initiatieven toerisme en recreatie de ruimte geven
Visie opstellen voor recreatie in de Uithoornse Polder
Opknappen Libellebos met als uitgangspunt de eerder opgestelde visie.

Mobiliteit & Infrastructuur Uithoorn

Een goede bereikbaarheid voor nu en in de toekomst is één van de kerntaken van de gemeente. De gemeente blijft zich inzetten voor een goede infrastructuur voor zowel auto, fiets als openbaar vervoer (OV), waarbij mensen zelf kunnen kiezen welke optie het best bij hen past. De ontwikkelingen rondom mobiliteit gaan snel, denk aan elektrische auto's en fietsen, maar ook het delen van auto's en zelfrijdende voertuigen. Het is daarom van belang om op deze ontwikkelingen in te spelen (Coalitieakkoord, 2018). Naar verwachting kan de Uithoornlijn in 2022 in gebruik worden genomen. De OV hub-structuur zorgt er voor, dat er snelle hoogfrequente en comfortabele HOV-lijnen (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) zijn tussen OV-knooppunten. Tabel 3.16 is een weergave van de actiepunten die gemeente Uithoorn gaat uitvoeren op het gebied van mobiliteit en infrastructuur (Coalitieakkoord, 2018).

Tabel 3.16. Actiepunten mobiliteit en infrastructuur gemeente Uithoorn (Coalitieakkoord, 2018)

Inzetten op behouden van een goed bereikbaar OV in Uithoorn ten behoeve van goede aansluiting op het regionale HOV
Er komt geen betaald parkeren in Uithoorn
Opstellen van integraal verkeers-, mobiliteits- en bereikbaarheidsplan tot 2030
Visie opstellen voor de inrichting van de weg en het aangrenzende gebied van de Koningin Máximalaan (N196), tussen Zijdelweg en dorpscentrum
Regionale doorstroming verbeteren door inzet via Vervoerregio Amsterdam, met name de Noord-Zuidroute tussen Aalsmeer en Vrouwenakker en de Zijdelweg/Bovenkerkerweg richting Amstelveen
Realiseren van snelle en veilige (regionale) fietsverbindingen via regionale samenwerking.

Bestuur & Organisatie Uithoorn

Een moderne gemeente beweegt mee met maatschappelijke ontwikkelingen en de daarbij behorende vormen van communicatie. De daarvoor noodzakelijke cultuuromslag binnen de organisatie is de afgelopen jaren in gang gezet maar wordt nog verder vormgegeven. Werken volgens de geest van de wet en minder volgens de letter van de wet is het uitgangspunt van de gemeente (Coalitieakkoord, 2018).

De gemeente stelt zich nog sterker als dienstverlener op. De Participatienota geeft hiervoor een duidelijke handleiding. Doelstelling is het verhogen van de kwaliteit van participatie van inwoners,

bedrijven en organisaties, waarbij vooral de verwachtingen vooraf duidelijk gecommuniceerd worden (Coalitieakkoord, 2018).

Samenwerking in de regio is belangrijk, het ingezette beleid op het gebied van samenwerkingsverbanden (alliantie-management) wordt geïntensiveerd. Contractmanagement wordt verder geoptimaliseerd met als doel het verlagen van administratieve druk en kosten. De uitgangspunten die zijn vastgesteld bij de oprichting van Duo+ blijven ongewijzigd (Coalitieakkoord, 2018). Tabel 3.17 is een weergave van de actiepunten op het gebied van bestuur en organisatie.

Tabel 3.17. Actiepunten bestuur en organisatie gemeente Uithoorn (Coalitieakkoord, 2018)

Handhavingscapaciteit uitbreiden binnen bestaande financiële kaders
Verbeteren toegankelijkheid informatie
Intensiveren participatietrajecten, waarbij per jaar minimaal twee projecten op het niveau van co-creatie
Vooruitlopend op de Omgevingswet, het te bereiken doel centraal stellen bij regelgeving
DUO-samenwerking waar mogelijk uitbreiden met meer deelnemers

Financiën Uithoorn

Een financieel gezonde gemeente is belangrijk om zelfstandigheid te behouden. Een goed beheer over de financiële middelen en vastgoed is hiervoor de basis voor. Toekomstige meevallers (bijvoorbeeld eenmalige of tijdelijke inkomsten zoals verkoop Eneco-aandelen en precario rechten) dienen dan ook op de eerste plaats gebruikt te worden om een gezonde financiële situatie op te bouwen, zodat eventuele toekomstige tegenslagen opgevangen kunnen worden (Coalitieakkoord, 2018). Tabel 3.18 is een weergave van de actiepunten op financieel gebied.

Riool- en afvalbelasting zijn kostendekkend. Een betere scheiding van afval en minder verontreiniging van het riool leidt tot minder kosten. Verhoging of verlaging van lokale heffingen is geen doel op zich. Om naar de inwoners inzichtelijk te maken hoe de financiën in de gemeente Uithoorn geregeld zijn, wordt de communicatie met de inwoners verbeterd (Coalitieakkoord, 2018).

Tabel 3.18. Actiepunten financiën gemeente Uithoorn (Coalitieakkoord, 2018)

Verstandig omgaan met financiële meevallers
Continueren van huidig vastgoedbeleid
Intensiveren van de voorlichting over de scheiding van afval
Terughoudend omspringen met verhoging van lokale lasten en wanneer het kan, dit nalaten of bezien waar verlaging toegepast kan worden
Begrijpelijker maken van gemeentelijke financiën voor alle inwoners

Conclusie Politiek

Er is een aantal veranderingen op politiek gebied voor gemeenten. Gemeenten krijgen meer taken vanuit het Rijk en we zien een verschuiving van zeggenschap van nationaal naar Europees niveau. De relatie tussen de burger en de overheid verandert waarbij de burgers steeds meer initiatief neemt. Op het gebied van de woningmarkt is er een aantal wetswijzigingen. Een aantal wetswijzigingen is op het gebied van hypotheek zoals, de daling van de hypotheekaf trek, de LVT daalt naar 100% en het inkomen van de minst verdiende telt voor 70% mee. Verder is er een wetswijziging op het gebied van energiebesparende maatregelen aan een woning.

Indien een eigenaar energiebesparende voorzieningen wil aanbrengen in zijn woning kan hij gebruik maken van een subsidie. De 'Subsidie energiebesparing eigen huis' stimuleert energiebesparing in bestaande woningen in de particuliere koopsector. Maar het kabinet heeft besloten dat voor alle nieuwbouw bouwaanvragen na 1 juli niet meer voorzien mogen zijn van gasaansluiting. In de wet is

opgenomen wat een uitzondering kan zijn. In de wet is de mogelijkheid opgenomen om bij zwaarwegende redenen van algemeen belang af te kunnen wijken van het gasloze uitgangspunt. Minister Ollongren van Binnenlandse Zaken heeft gezegd dat de gemeente een uitzondering kan maken als er mogelijk vertraging ontstaat van de bouw. Daarover zal in overleg met de bouwsector een ministeriële regeling komen.

Gemeente Uithoorn wil zich richten op een aantal onderwerpen om Uithoorn in de toekomst te verbeteren. Het gaat om duurzaamheid, recreatie, infrastructuur, het bestuur en de financiën. Met betrekking op duurzaamheid wil de gemeente dat dit onderwerp een vast criterium wordt bij alle plan- en beleidsvorming en wil de gemeente bijdrage aan energie-initiatieven. Verder wil de gemeente zorgen voor proactieve voorlichtingen en goede communicatie. Op het gebied van recreatie wil gemeente Uithoorn zich richten op de verbetering van natuur- en watergebieden, voor een betere toegankelijkheid. Verder wil de gemeente wandel- en fietspadnetwerk uitbreiden in Uithoorn. Er moet nog een visie opgesteld worden op het gebied van recreatie.

Op het gebied van mobiliteit wil gemeente Uithoorn zich richten op goede OV-verbindingen en het opstellen van een bereikbaarheidsplan tot 2030. Ook wil de gemeente een visie opstellen voor de inrichting van de N196, het aangrenzende gebied van de Koningin Máximalaan en tussen Zijdelweg en het Dorpscentrum. Ook is bepaald dat er in Uithoorn geen betaald parkeren komt. Volgens gemeente Uithoorn is samenwerking in de regio belangrijk. De gemeente wil haar organisatie verbeteren door de toegankelijkheid van informatie beter te faciliteren. De gemeente wil dat minimaal twee projecten per jaar gerealiseerd worden door middel van co-creatie, om de samenwerking tussen de gemeente, de bewoners en ontwikkelaars te bevorderen. Als laatste wil gemeente Uithoorn financieel gezond zijn, zodat de gemeente zelfstandig blijft. Als de gemeente financiële meevallers ervaart, dan is de doelstelling om hiermee verstandig om te gaan. En de gemeente wil de gemeentelijke financiën voor alle bewoners begrijpelijk en overzichtelijk maken.

Bijlage IV Toelichting mondelinge gesprekken

Interview Details

: EKZ makelaardij te

Naam organisatie: Uithoorn Date: 14-05-2018 Time: 11:00

Naam Respondent : Peter Kruit

Telefoon nummer 06-55143099

Vraag & Antwoord

Vraag: 1 Welke demografische ontwikkelingen zijn momenteel aan de orde in Uithoorn?

Antwoord: In jaren 50 van de vorige eeuw werd de wijk Tharmerdal ontwikkeld en delegaties uit het buitenland kwamen kijken hoe de Nederlandse volkshuisvesting werd vormgegeven. Vervolgens werd de wijk Zijdelwaard ontwikkeld in de jaren eind 60 begin 70. Daarna werden de wijken Legmeer en Meerwijk ontwikkeld. Meerwijk-Oost werd gebouwd 1985-1990. Veel bewoners van die tijd wonen nog steeds in Uithoorn. De kinderen zijn de deur uit en de ouders wonen nog steeds in Uithoorn. Deze mensen hebben behoefte om gelijkvloers te wonen, bij voorkeur in hun eigen woonwijk zodat er op sociaal vlak niets veranderd. En ze wonen graag op loopafstand van de voorzieningen.

Doordat de gezondheidszorg verbeterd is, kunnen ouderen langer wonen in hun eigen woning, dus deze woningen zijn niet beschikbaar voor jonge gezinnen. Maar als er een woning beschikbaar komt in Uithoorn, weet je één ding vrijwel zeker: er komen jonge gezinnen met kinderen op af. En deze ontwikkeling vindt op elke wijk in Uithoorn plaats.

Er wonen volgens Peter Kruit, meer hoogopgeleide dan praktijkopgeleiden mensen. Maar dit is niet met harde cijfers te onderbouwen, maar door zijn ervaring wordt deze constatering gedaan. Door de vele expats in Amsterdam en Amstelveen, is de kans dat deze ook naar Uithoorn gaan. De woningen in Uithoorn zijn 20-25% goedkoper ten opzichte van de woningen in Amstelveen.

Vraag 2: Welke trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen zijn momenteel aan de orde in Uithoorn?

Antwoord: Geen onderscheidende trends en ontwikkelingen in Uithoorn. Ga uit van de landelijke ontwikkelingen

Vraag 3: Wat is volgens u de optimale invulling voor het Connexxion-terrein? En waar baseert u dat op?

Antwoord: In Uithoorn kies je altijd voor een mix, voor elk wat wils. Beperkt richten op starters om de doorstroom van de sociale huur te bevorderen. Appartementen en eengezinswoningen. Maar meer eengezinswoningen. Dat komt door de locatie en voorzieningen. Appartementen worden voornamelijk gekocht door jonge mensen 20 en de 30 jaar. Senioren zijn ook geïnteresseerd in appartementen maar geen tweekamerappartement.

Vraag 4: Welke doelgroep(en) past het beste bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein volgens u?

- Antwoord: Vanuit het oogpunt van het BSR-model kunnen de bewoners van Uithoorn getypeerd met de beleveniswereld kleur en groen/blauw. Mensen met geld in Uithoorn, kunnen gaan verhuizen naar Amstelveen omdat het stoerder is om te kunnen zeggen dat je vlakbij Amsterdam woont, deze mensen kan je typeren met de kleur blauw. En groen omdat mensen uit Uithoorn houden van het knusse ons kent ons woongebied.
- Vraag 5: Zijn er nog trends en ontwikkelingen op het gebied van het marketing die jullie toepassen?
- Antwoord: Dat verschilt niet heel erg per doelgroep. We ons richten op Facebook. Ouderen mensen krijgen hun informatie via hun kinderen en bekende. Digitalisering komt veel voor, ook bij ouderen. In de lokale krant zetten we ook de advertenties voor woningen.
- Vraag 6: Wat zijn de mogelijke vraagprijzen voor zowel huur- als koopwoningen die gevraagd kunnen worden voor de nieuwe woningen voor het Connexxion-terrein.
- Antwoord: Mogelijke vraagprijzen voor eengezinswoningen zijn €275.000 tot €300.000 en huurprijzen €800 tot €1.000. Voor het plangebied kunnen verschillende producten ontwikkeld worden die variëren van groottes. Een voorbeeld zijn Herenhuizen: hoekwoning met een bijzonder element. En twee-onder-een-kapwoningen kunnen is ook een goede optie. Er moet vooral gericht worden op verschillende segmenten (mixed use).
- Vraag 7: Zijn er nog politieke ontwikkelingen waar jullie rekening moeten houden.
- Antwoord: Er zijn politieke aardverschuivingen. Belangrijkste ontwikkelingen spelen zich af op Schiphol. Dat zijn dominante ontwikkelingen. Als Schiphol groeit wordt Uithoorn daardoor beïnvloed. Er zullen meer vliegtuigen boven Uithoorn.

Notities

In Amstelveen komen vier nieuwe rotondes die ervoor zorgen dat bussen, sneller naar hun bestemming kunnen komen in Uithoorn. Uithoorn zal hier de vruchten van plukken, omdat er eerder mensen zullen wonen als het OV verbeterd is.

Volgens Peter Kruit, is het Connexxion-terrein te ver weg van het winkelcentrum voor senioren die slechter te been zijn.

Interview Details

: Koopmans makelaardij te
 Naam organisatie: Uithoorn Date: -29-5-2018 Time: 14:30
 Naam Respondent: Maurice Sterk
 Telefoon nummer 06-54790497

Vraag & Antwoord

- Vraag: 1 Welke demografische ontwikkelingen zijn momenteel aan de orde in Uithoorn?
- Antwoord: Er is momenteel veel Instroom van mensen uit de Randstad. Er is sprake van vergrijzing en door middel van nieuwbouw, moet de verhuisstroom op gang worden gebracht.
- Vraag 2: Welke trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen zijn momenteel aan de orde in Uithoorn?
- Antwoord: Er is meer aandacht voor duurzaamheid .Diverse projecten lopen die zich richten op gezinswoningen. Meer Instroom van mensen buiten Uithoorn. De prijzen van de woningen blijven stijgen.
- Vraag 3: Wat is volgens u de optimale invulling voor het Connexxion-terrein? En waar baseert u dat op?
- Antwoord: Er moet vooral gericht worden op eengezinswoningen, enkele tweekappers en indien mogelijk wat appartementen voor starters. Dit is gebaseerd op lokale marktkennis
- Vraag 4: Welke doelgroep(en) passen het best bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein volgens u?
- Antwoord: Gezinnen, starters
- Vraag 5: Zijn er nog trends en ontwikkelingen op het gebied van het marketing die jullie toepassen?
- Antwoord: Steeds meer visualisatie, VR tours, 3 D. Webinar is ook goed.
- Vraag 6: Wat zijn de mogelijke vraagprijzen voor zowel huur als koopwoningen die gevraagd kunnen worden aan de nieuwe woningen voor het Connexxion-terrein.
- Antwoord: Uiteraard hangt dit sterk af van het product. Starters rond de €200.000,-, gezinswoningen €290.000 tot €350.000 en de tweekappers €400.000,- tot €475.000,-
- Vraag 7: Zijn er nog politieke ontwikkelingen waar rekening mee gehouden moet worden voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein.
- Antwoord: Er is een nieuwe wet dat woningen gasloos ontwikkeld moeten worden. En lokaal de Uithoorlijn die tussen 2020 en 2022 wordt gerealiseerd voor de bereikbaarheid.
- Vraag : Zijn er nog ecologische ontwikkelingen waar rekening mee moet worden houden op het gebied van duurzaamheid?
- Antwoord: Gasloos, energieneutraal

Interview Details

Naam organisatie: : Wonam te Amsterdam Date: 16 mei Time: 10:00
 Naam Respondent: Ebe Treffers
 Telefoon nummer 06-11588551

Vraag & Antwoord

- Vraag 1: Wat zijn de demografische ontwikkelingen van Amsterdam? En heeft dit ook effect op Uithoorn?
- Antwoord: Amsterdam is enorm in trek, de regio profiteert hiervan als overloop. Daarbij zijn bewoners steeds meer bereid iets verder van de stad te wonen mits deze goed bereikbaar is met het OV en aanverwante vervoersmiddelen.
- Vraag 2: Wat voor soort woningen zouden niet interessant zijn voor u bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein? En wat voor soort woningen wel en waarom?
- Antwoord: Interessant zijn, naast eengezinswoningen twee en driekamer (60-70 m2 GO) koop- en huurappartementen voor de doelgroep tussen de 25 tot 35 jaar en 55+ t.b.v. mensen uit Uithoorn, regio en deels uit Amsterdam.
- Vraag 3: Willen mensen vanuit Amsterdam in Uithoorn willen wonen volgens u?
- Antwoord: Ja, mits Amsterdam goed te bereiken is met het openbaar vervoer. De doortrekking van de Amstelveen-lijn speelt hier een positieve rol in. Tot die tijd is het wel lastiger. Vooral mensen uit de regio en eventueel expats zullen naar verwachting eerder geïnteresseerd zijn. Er is wel veel aandacht nodig aan de projectcommunicatie omdat Uithoorn nog niet erg bekend is met expats.
- Vraag 4: Welke doelgroep(en) passen het best bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein volgens u? en wat is de vraag en behoefte van deze doelgroep(en)?
- Antwoord: Zie hierboven
- Vraag 5: Zijn er nog technologische ontwikkelingen op het gebied van woningbouw?
- Antwoord: Zeker, maar deze zijn niet doorslaggevend voor huurders. Men wil bij voorkeur een vrij ruim appartement met goede buitenruimte en prettig leefklimaat nabij OV en voorzieningen en binnenstad.
- Vraag 6: Welke duurzaamheidsmaatregelen worden tegenwoordig toegepast bij de ontwikkeling van vastgoed?
- Antwoord: Dat zijn : PV-cellen, warmtepomp, WKO en aanverwant.
- Vraag 7: Denk u dat gasloze woningen al ontwikkeld moeten worden voor het Connexxion-terrein of denkt u dat de ontwikkelingen en technologie er nog niet klaar voor is?
- Antwoord: Ja, de ontwikkelingen technologieën zijn er klaar voor.

Interview Details

: Potentiële koper te

Naam organisatie: Uithoorn Date: 24-05-2018 Time: 13:00

Naam Respondent: Dave Wiersma

Telefoon nummer -

Vraag & Antwoord

- Vraag: 1 In wat voor soort woning zou u willen wonen?
- Antwoord: Dave is geïnteresseerd in een tussenwoning of hoekwoning voor zijn partner en twee kinderen. Dave woont momenteel in een tussenwoning.
- Vraag 2: Hoeveel kamers moet de woning beschikken?
- Antwoord: 3 slaapkamers, woonkamer en zolder
- Vraag 3: Wat is voor u de gewenste oppervlakte van de woning?
- Antwoord: Dat is tussen de 120 en 130 m²
- Vraag 4: In welke prijscategorie ben u bereid te betalen voor een woning van het Connexxion-terrein?
- Antwoord: Tussen de €300.000,- en €320.000,-
- Vraag 5: welke doelgroep(en) zijn mogelijk geïnteresseerd in het Connexxion-terrein volgens u?
- Antwoord: Volgens Dave zullen er mogelijk gezinnen wonen bij de tussen- en hoekwoningen. Voor de appartementen zullen mogelijk starters willen wonen op het Connexxion-terrein. Senioren zouden er ook willen wonen als ze nog goed te been zijn, in verband met de loopafstand voor de voorzieningen.
- Vraag 6: Waarom zou u op het Connexxion-terrein willen wonen?
- Antwoord: Dave wil graag een nieuwbouw woning die is af te stemmen op je woonwensen. En een andere reden is dat de basisschool dicht gelegen is voor zijn kinderen. Dave wil graag in Uithoorn blijven wonen, een belangrijke reden is omdat vrienden en familie ook in Uithoorn wonen.

Interview Details

Naam organisatie: : Eigenhaard te Amsterdam Date: 25-05-2018 Time: 14:00

Naam Respondent: Hans. O

Telefoon nummer 029-7524124

Vraag & Antwoord

Vraag: 1 Welke demografische ontwikkelingen zijn momenteel aan de orde in Uithoorn?

Antwoord: We hebben geen vergrijzing in beeld maar Eigen Haard verwacht dat wel in de toekomst. We willen zich meer richten op de senioren.

Vraag 2: Bent u van mening dat er sociale huur woningen gerealiseerd moet worden op het Connexxion-terrein? Zo ja waarom wel, zo niet waarom niet?

Antwoord: Eigen Haard vindt het een mooie locatie voor sociale huur maar of het noodzakelijk is, is aan de gemeente Uithoorn. Doordat sommige scheefwoners er langer wonen dan twintig jaar, is Eigen Haard van mening dat deze mensen die de doorstroom kunnen maken het niet zullen doen. De reden hiervoor is omdat ze goedkoper huren dan als ze een hypotheek af te sluiten.

Vraag 3: Wat is volgens u de optimale invulling voor het Connexxion-terrein? En waar baseert u dat op?

Antwoord: Eigen Haard is van mening dat senioren omdat de voorzieningen iets verder dan loopafstand is. jongeren wellicht niet omdat ze liever in de stad willen wonen, maar door de ontwikkeling van de Uithoornlijn mogelijk wel. Start-doorstroomgezinnen, appartementen, sociale huur, mooie locatie, reden voor spreidingen.

Vraag 4: Welke doelgroep(en) passen het best bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein volgens u? en wat is vraag en behoefte van deze doelgroep(en)

Antwoord: We denken starters, doorstromers, jongeren (als er een goede verbinding is met het openbaar vervoer)

Vraag 5: Hoe zou u de mensen van Uithoorn typeren, wat is hun levensstijl?

Antwoord: Op deze vraag kon Eigen Haard geen Antwoord op geven omdat de heer Stolze het niet weet.

Vraag 6: Zijn er nog sociale trends op het gebied van gedrag, normen & waarden en religie bij de inwoners van Uithoorn

Antwoord: Op deze vraag kon Eigen Haard geen Antwoord op geven omdat de heer Stolze het niet weet.

Vraag 8: Zijn er nog politieke ontwikkelingen, waar rekening gehouden moeten worden voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein.

Antwoord: Op deze vraag kon Eigen Haard geen antwoord op geven omdat daar Eigen Haard daar momenteel niks van merkt.

Interview Details

Naam organisatie: : Gemeente Uithoorn Date: 14-05-2018 Time: 15:00
 Naam Respondent: John Dekker
 Telefoon nummer 06-44626706

Vraag & Antwoord

Vraag: 1 Welke demografische ontwikkelingen zijn momenteel aan de orde in Uithoorn?

Antwoord: Volgens de heer Dekker moet ik het antwoord op deze vraag vinden bij Roza de mulder, woningbouwprogramma: 0297-513142

Vraag 2: Welke trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen zijn momenteel aan de orde in Uithoorn?

Antwoord: Volgens de heer Dekker is er veel vraag naar alle segmenten zoals: appartementen, eengezinswoningen en appartementen

Vraag 3: Wat is volgens u de optimale invulling voor het Connexxion-terrein? En waar baseert u dat op?

Antwoord: De optimale invulling zou zijn: appartementen, sociale huurwoningen minimaal 25% middeldure rijtjeswoningen.

Vraag 4: Welke doelgroep(en) passen het best bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein volgens u? en wat is vraag en behoefte van deze doelgroep(en)

Antwoord: Doordat de heer Dekker is net werkzaam bij de gemeente Uithoorn. Deze vraag kon niet beantwoordt worden.

Vraag 5: Welke invulling zou de gemeente Uithoorn willen voor het Connexxion-terrein? (wat voor soort woningen en hoeveel?)

Antwoord: Doordat de heer Dekker is net werkzaam bij de gemeente Uithoorn. Deze vraag kon niet beantwoordt worden.

Vraag 6: Zijn er nog sociale trends op het gebied van gedrag, normen & waarden en religie bij de inwoners van Uithoorn?

Antwoord: Doordat de heer Dekker is net werkzaam bij de gemeente Uithoorn. Deze vraag kon niet beantwoordt worden.

Vraag 7: Zijn er nog ecologische ontwikkelingen, die invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van het Connexxion-terrein

Antwoord: Doordat de heer Dekker is net werkzaam bij de gemeente Uithoorn. Deze vraag kon niet beantwoordt worden.

Vraag 8: Zijn er nog politieke ontwikkelingen, waar rekening gehouden moeten worden voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein.

Antwoord: Er wordt geadviseerd om in het College programma te kijken voor verdere informatie.

Interview Details

Naam organisatie: : Gemeente Uithoorn Date: 28-05-2018 Time: 16:00
 Naam Respondent: Roza de Mulder
 Telefoon nummer 0297-513142

Vraag & Antwoord

- Vraag: 1 Hoe kan je bewoners van Uithoorn omschrijven? Wat is hun levensstijl?
- Antwoord: De bewoners van Uithoorn kan je niet allemaal een kleur geven. Maar de BSR kleuren van de bewoners kan je typeren als GROEN/BLAUW
- Vraag 2: Welke trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen zijn momenteel aan de orde in Uithoorn?
- Antwoord: De trends die voorkomen in Uithoorn, kan je vergelijken met de landelijke trends. Verder zijner geen andere bijzondere trends in Uithoorn.
- Nu we de crisis voorbij is, stijgen de koopwoning prijzen in Uithoorn en er ontstaan meer mutaties, maar er veranderd niks op het gebied van sociale huurwoningen. Dat komt door de beperkte doorstroom. Sommige bewoners van sociale huurwoningen, blijven hun hele leven in dezelfde woning wonen.
- In Uithoorn is er een vraag naar nieuwbouw programma's. Verder zijn er veel verhuisbewegingen in Uithoorn. Mensen verhuizen naar Uithoorn van omliggende gemeenten of mensen uit Uithoorn gaan verhuizen.
- Vraag 3: Wat is volgens u de optimale invulling voor het Connexxion-terrein? En waar baseert u dat op?
- Antwoord: Mixed use, nultreden woningen, sociale huur, eenpersoonshuishoudens, (meeste vraag eengezinswoningen) (de vraag komt niet overeen met de demografische ontwikkelingen). Want ouderen die zijn al klein in huishouden en verhuizen niet.
- Vraag 4: Welke doelgroep(en) passen het best bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein volgens u? en wat is vraag en behoefte van deze doelgroep(en)
- Antwoord: De doelgroepen: sociale huurders, midden inkomens, modale inkomens, senioren
- Vraag 5: Hoeveel woningen moeten er gerealiseerd worden voor het Connexxion-terrein? En wat voor soort woningenmix
- Antwoord: Circa 90 woningen
- Vraag 6: Zijn er nog sociale trends op het gebied van gedrag, normen & waarden en religie bij de inwoners van Uithoorn
- Antwoord: Gezinnen en forensen, hoger inkomen (naarmate ze meer te besteden hebben, is het makkelijker een woning naar waarden en wensen in te vullen) , Groen, blauw (BSR). Veel sociale huurwoningen worden verhuurd aan jongeren uit Amsterdam. Er zijn twee soorten jongeren. De ene groep werk buiten de gemeente en wil uiteindelijk verhuizen buiten Uithoorn. Een andere groep wil graag hier blijven wonen en willen samenwonen of een woning kopen.
- Vraag 7: Zijn er nog ecologische ontwikkelingen, die invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van het Connexxion-terrein
- Antwoord: De ontwikkeling van gasloze woningen

Vraag 8: Zijn er nog politieke ontwikkelingen, waar rekening gehouden moeten worden voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein.

Antwoord: Er zijn geen politieke ontwikkelingen lokaal in Uithoorn. Hun politieke standpunten blijven constant.

Notities

- Uithoorn is een gezinsgemeente
- Uithoorn heeft veel middelduren rijtjeshuizen in de gemeente. Dat is hun USP.
- Er is een vraag van de top om duurdere woningen te ontwikkelen en er is vraag aan de onderkant op het gebied van sociale huur en middensegment huur.
- Het is moeilijk de stap te zetten van sociale huur naar een koopwoning, een reden volgens R. de Mulder is dat het aanbod beperkt is. En het aanbod is ook beperkt op gebied van sociale huur en veel vraag.
- Het aantal scheefwoners in Uithoorn is afgenomen door het landelijk beleid om scheefwoners tegen te gaan. Zoals een inkomensgrens voor sociale huur. Sinds 2015 is het percentage scheefwoners in Uithoorn afgenomen van 29% naar 15%.
- 30% sociale huur in Uithoorn.

Bijlage V Toelichting resultaten mondelinge gesprekken

Aan de hand van mondelinge gesprekken met verschillende stakeholders die betrokken zijn bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein, is een beeld ontstaan over welke mogelijke doelgroepen bestemd zijn voor het plangebied. Er zijn gesprekken gevoerd met gemeenteraadsleden, makelaars, woningbouwcorporatie, potentiële kopers en een vastgoedbelegger. Deze stakeholders zijn bepaald aan de hand van een stakeholderanalyse. De vragen hebben betrekking op het Connexxion-terrein en welke mogelijke doelgroepen het meest geschikt zijn om zich te vestigen op het plangebied. Verder werden er vragen gesteld over de demografische, economische, sociale en politieke trends en ontwikkelingen. Er werd ook gevraagd wat volgens de respondenten de optimale invulling is voor het Connexxion-terrein.

EKZ makelaardij

Volgens de makelaar P. Kruit blijven de mensen in Uithoorn langer in hun woning wonen omdat de bewoners langer gezond blijven door verbeterde gezondheidszorg en een bewuster leven. Maar als er een eengezinswoning beschikbaar komt in Uithoorn, dan is de kans heel groot dat daar een jong gezin met één kind of meerdere kinderen komt te wonen. Door meneer Kruits ervaring, constateert hij dat er meer hoogopgeleiden dan praktijkopgeleiden wonen in Uithoorn. Door de vele expats in Amsterdam en Amstelveen, is de kans groot dat deze groep ook naar Uithoorn gaan verhuizen. De woningen in Uithoorn zijn 20 tot 25% goedkoper ten opzichte van Amstelveen. Op het gebied van wonen zijn er geen uitzonderlijke trends en ontwikkelingen in Uithoorn. De landelijke woontrends kunnen gehanteerd worden.

Volgens meneer Kruit is de optimale invulling van het Connexxion-terrein een mix van segmenten, waar elke doelgroep geïnteresseerd in kan zijn. Een voorbeeld zijn starters, om de doorstroom van de sociale huur te bevorderen. Verder moeten er appartementen en eengezinswoningen komen met de nadruk op eengezinswoningen. Andere mogelijke doelgroepen zijn gezinnen met kinderen, eenpersoonshuishoudens en senioren die nog goed ter been zijn. Er is gevraagd met welke kleur(en) de bewoners van Uithoorn getypeerd kunnen worden. Volgens de heer Kruit kunnen de mensen van Uithoorn getypeerd worden met de kleuren blauw en groen (BSR-model). Tabel 5.1 is een toelichting van de mogelijke belevingswerelden. De mogelijke vraagprijs voor eengezinswoningen ligt tussen de €275.000,- en €300.000,-. De huurprijs ligt tussen de €800,- en €1.000,- maar dat hangt af van de grootte van de woningen. Er zijn geen politieke trends in Uithoorn, die de ontwikkeling kan belemmeren. De landelijke trends kunnen worden aangehouden.

Tabel 5.1. BSR kleuren (SmartAgent, 2013)

Mensen in de blauwe wereld zijn ambitieuze dynamische mensen die gericht zijn op manifestatie en controle. Deze mensen zijn goed in het analyseren en aanpakken van zaken. Deze mensen hebben vaak een hoge positie wat status oplevert waarop ze trots zijn. Ze staan in voor een uitdaging in het leven en willen graag erkenning als die uitdaging volbracht is. Het kan voorkomen sommige mensen van de blauwe wereld zich onopvallend gedragen en meer zich meer terugtrekt in tegenstelling tot andere karakters die juist expressief en zich onafhankelijk gedragen.

De mensen die zich bevinden in de groene wereld zijn mensen die op zoek zijn naar zekerheid in eigen directe omgeving. Zijn gehecht aan een bepaalde structuur en vastigheid. Activiteiten doen ze in een bedachtzaam tempo. Mensen in de groene wereld werken meer in groepsverband dan in de gele wereld. Mensen in de groene wereld zijn gericht op een aantal mensen die hij of zij vertrouwd.

Koopenstra Makelaardij

Volgens de makelaar M. Sterk is op het gebied van demografie een instroom van mensen waarneembaar uit de Randstad. Mensen verhuizen uit krimp gebieden en willen in steden wonen. Doordat de woningprijzen stijgen, gaan ze rondom de steden wonen. Verder is er sprake van vergrijzing en blijven oudere mensen langer in hun woning wonen. Er moet nieuwbouw komen om de doorstroom te bevorderen uit de sociale huursector.

Als optimale invulling van het Connexxion-terrein moet volgens meneer M. Sterk gericht worden op eengezinswoningen met enkele tweekappers en appartementen. De doelgroepen waarop gericht moet worden zijn gezinnen en starters. Als marketingtrend kan er op bepaalde doelgroepen ingespeeld worden, door middel van VR-tours en 3D visualisatie. De prijzen hangen af van de producten. Voor de starters moet er gerekend worden op woningen rond de €200.000, gezinswoningen op €290.000-€350.000 en de tweekappers op €400.000-€475.000. Op het gebied van politieke trends, moet er rekening worden gehouden met gasloze woningen en energieneutrale woningen. Verder komt in 2020 de Uithoornlijn, dit zorgt voor een betere bereikbaarheid vanuit Uithoorn naar Amsterdam. Dit heeft een mogelijk een positief effect op de verkoopbaarheid van de woningen.

Vastgoedbelegger Wonam

Aan vastgoedbelegger E. Treffers is gevraagd of de demografische ontwikkelingen in Amsterdam effect hebben op Uithoorn. Volgens de heer Treffers zijn mensen steeds meer bereid om buiten de stad te wonen als de stad goed bereikbaar is met het openbaar vervoer. Als invulling voor het Connexxion-terrein zou Wonam zich richten op twee en driekamer eengezinswoningen van 60m²-70m². Verder moet er gericht worden op zwoel koop- en huurappartementen voor de doelgroepen van 25 tot 35 jaar en 55+, uit de regio Uithoorn en deels Amsterdam. Mogelijk willen ook expats in Uithoorn wonen als er een goede ov-verbinding is. Voor de expats is er wel duidelijke projectcommunicatie nodig omdat Uithoorn niet bekend is met deze doelgroep. Volgens Wonam wil men bij voorkeur een ruim appartement met een buitenruimte en een prettig leefklimaat. Op het gebied van duurzaamheid kan de toekomstige ontwikkeling voorzien zijn van pv-cellen, een warmtepomp, een warmte koudeopslag en gasloos.

Potentiële koper

Potentiële koper D. Wiersma is 29 jaar, vader van twee kinderen en hij zou graag op het Connexxion-terrein willen wonen. Hij wil graag in een tussenwoning wonen of in een hoekwoning van een oppervlakte van 120-130 m². De woning moet het liefst voorzien zijn van 3 slaapkamers en een zolder. De prijs categorie voor de heer Wiersma is tussen de €300.000-€320.000. De mogelijke doelgroepen voor dit project zijn volgens hem gezinnen voor de eengezinswoningen. In de appartementen zullen mogelijk starters en senioren willen wonen, als ze goed ter been zijn. De heer Wiersma zou op het Connexxion-terrein willen wonen omdat de woningen nieuwbouw zijn en deze makkelijker zijn af te stemmen op je woonwensen. De heer Wiersma wil graag in Uithoorn blijven wonen omdat vrienden en familie er ook wonen.

Woningbouwcorporatie Eigen Haard

Bij woningbouwcorporatie Eigen Haard is senior gebiedsontwikkelaar H. Stolze gesproken over de mogelijke ontwikkelingen van het Connexxion-terrein. De corporatie merkt nog niks van de vergrijzing in Nederland, maar verwacht dat wel in de toekomst. Er is gevraagd aan de heer Stolze of het noodzakelijk is om sociale huurwoningen te realiseren op het Connexxion-terrein. Volgens de heer Stolze is het een mooie locatie voor sociale huur, maar het is aan de gemeente Uithoorn om te bepalen of het noodzakelijk is.

Doordat sommige scheefwonders al langer dan twintig jaar in een sociale huurwoning wonen, is Eigen Haard van mening dat deze mensen niet zullen doorstromen. De reden hiervan is dat ze goedkoper

uit zijn met huren dan wanneer ze een hypotheek afsluiten. De heer Stolze denkt dat starters, doorstromers en jongeren (als er een goede ov-verbinding is) goede doelgroepen zijn voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Senioren zijn ook een optie als doelgroep, maar dan moeten ze nog goed ter been zijn omdat de voorzieningen niet op loopafstand zijn gevestigd. De heer Stolze kon geen antwoord geven over de sociale kenmerken van de bewoners Uithoorn. Verder kon hij geen antwoord geven op de vraag over mogelijke politieke trends.

Gemeente Uithoorn

Bij gemeente Uithoorn is gemeenteraadslid R. De Mulder gesproken. Volgens mevrouw De Mulder is Uithoorn een gezinsgemeente met veel middeldure rijtjeswoningen. Er is in Uithoorn vraag van de rijke top om duurdere woningen te ontwikkelen en er is vraag van de onderkant naar sociale huur en middel dure woningen. Volgens mevrouw De Mulder is er veel vraag naar sociale huurwoningen maar het aanbod is te beperkt. Het maken van de overstap van sociale huur naar een koopwoning is moeilijk, omdat het aanbod beperkt is. In 2015 bedroeg het percentage van aantal scheefwoners 29% en dat is teruggedrongen naar 15%. Van de totale woningvoorraad in Uithoorn is 30% een sociale huurwoning.

Mevrouw De Mulder is ook bekend met het BSR-model en typeert de bewoners van Uithoorn met de kleuren ook groen en blauw. Deze kleuren heeft de heer Kruit van EKZ makelaars ook aangegeven om de bewoners van Uithoorn te typeren. De trends en ontwikkelingen in Uithoorn kan je vergelijken met de landelijke trends. Er zijn wel veel verhuisbewegingen in Uithoorn. Mensen verhuizen vanuit omliggende gemeenten naar Uithoorn. Sommige bewoners van Uithoorn verhuizen naar een andere gemeente.

Nu de crisis voorbij is, stijgen de prijzen van koopwoningen in Uithoorn en ontstaan er meer mutaties, maar er verandert niets op het gebied van sociale huurwoningen. Er is een beperkte doorstroom van sociale huur naar een koopwoning. Sommige sociale huurders blijven hun hele leven in een sociale huurwoning wonen. Het is de vraag of deze mensen niet kunnen of niet willen verhuizen. Er is volgens de gemeente vraag naar nieuwbouwprogramma's om meer aanbod te creëren dat aansluit op de vraag. Omdat Uithoorn niet groter kan worden door Schiphol, wil de gemeente dat elke nieuwe ontwikkelingen goed aansluit op de vraag.

Volgens mevrouw De Mulder moet bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein gericht worden op mixed use van segmenten. Er moet worden gericht op nultredenwoningen, sociale huur, eenpersoonshuishoudens, eengezinswoningen en tweekappers. De mogelijk doelgroepen voor het Connexxion-terrein zijn sociale huurders, mensen met een middeninkomen, mensen met een modaal inkomen en senioren. Mevrouw De Mulder signaleert geen politieke veranderingen. Met de nieuwe gemeenteraad blijven de politieke standpunten constant.

Conclusie mondelinge gesprekken

Uit de interviews is gebleken dat de belangrijkste doelgroepen voor het Connexxion-terrein starters, gezinnen met kinderen, eenpersoonshuishoudens en senioren zijn. Doelgroepen als expats en studenten zijn ook mogelijk voor het Connexxion-terrein maar deze worden minder vaak genoemd. De segmenten die het meest naar voren kwamen zijn eengezinswoningen, appartementen en tweekappers. De grootte van de appartementen en de eengezinswoningen zullen verschillen omdat elke doelgroep andere behoeftes en woonwensen heeft. Voor de starters moet de vraagprijs rond de €200.000 zijn, voor gezinswoningen €290.000-€350.000 en voor de tweekappers 400.000-€475.000. De woningen moeten gasloos zijn en voorzien zijn van energie label A. Het is nog de vraag of er sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden op het Connexxion-terrein, UBA moet nog in gesprek met gemeente Uithoorn.

Bijlage VI Toelichting woonwensanalyse

Het doel van de woonwensanalyse is de woonwensen van de potentiële doelgroepen in kaart te brengen, zodat bij de nieuwe ontwikkeling het product afgestemd kan worden op de woonwensen van de doelgroepen. Uit de DESP-analyse is naar voren gekomen dat eenpersoonshuishoudens, gezinnen met kinderen, starters en senioren de meest potentiële doelgroepen zijn voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Bij de woonwensanalyse wordt aan de hand van het BPD Mosaic-handboek (2016) de potentiële doelgroepen nader toegelicht op het gebied van woonwensen. Het Mosaic-handboek is een handboek waar alle potentiële doelgroepen worden toegelicht. Er wordt ingegaan op wat voor type mensen het zijn, wat hun hobby's zijn en wat hun levensstijl is. Aan de hand van deze informatie kan bepaald worden wat een doelgroep zoekt in een woning. Voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein is een aantal doelgroepen uitgekozen en deze worden nader toegelicht. Tabel 6.1 is een weergave van de gekozen doelgroepen en geeft weer in welke belevingswereld ze zich bevinden.

Tabel 6.1. *Typering doelgroepen*

Naam doelgroep Mosaic	Naam doelgroep plangebied	Belevingswereld kleur
Modale Koopgezinnen	Gezinnen met kinderen	Blauw/groen
Kind en Carrière	Gezinnen met kinderen	Blauw
Gouden Rand	Senioren	Blauw
Elitaire Topklasse	Senioren	Blauw
Wilverdiend genieten	Senioren	Blauw/groen
Samen Starten	Starters	Groen
Eenpersoonshuishoudens	Eenpersoonshuishoudens	Groen

Uit de mondelinge gesprekken met de stakeholders is gebleken dat de bewoners van Uithoorn getypeerd kunnen worden met de kleur blauw en groen van het BSR-model, de kleuren worden nader toegelicht. Er wordt omschreven wat de woonwensen zijn van deze belevingswerelden.

BSR-Model

Het BSR-Model is een marketingtool dat staat voor (Brand Strategie Research).

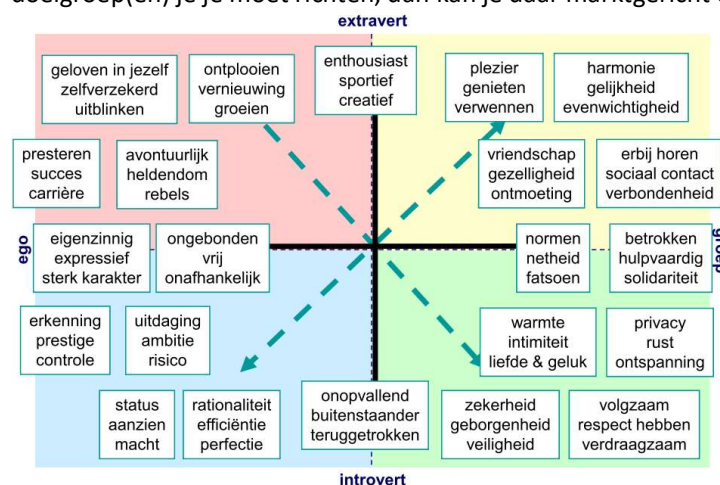
Onderzoekorganisaties, zoals SmartAgent, werken vaak met het BSR-model om de behoeften van consumenten in kaart te brengen. Er zijn vier belangrijke leefstijlgroepen. Elke leefstijlgroep heeft andere waarden en behoeften die centraal staan, waardoor consumenten tot anderen keuzes komen. De groepen onderscheiden zich in twee dimensies. De ene dimensie richt zich op het ego van mensen en de andere op hoe introvert en extravert mensen zijn (SmartAgent, 2013).

De eerste dimensie is de mate waarin men groepsgericht dan wel ego gericht is. Dat wil zeggen, tussen meer individualistische, meer op zichzelf gerichte en meer collectieve mensen. Deze mensen zijn goed in het werken in groepsverband en ze zijn gericht op hun sociale kring (familie, vrienden en kennissen).

De tweede dimensie geeft aan de mate waarin mensen introvert dan wel extravert zijn. Introverte mensen tonen makkelijker hun emoties tonen, en maken gemakkelijk contact(extravert). Mensen die emoties juist voor zichzelf houden en minder contact maken (introvert) (SmartAgent, 2013).

De vier groepen die verdeeld zijn, worden ook wel “belevingswerelden” genoemd. Aan de hand van vier kleuren worden deze groepen aangeduid (de rode, gele, groene en blauwe wereld). Figuur 6.1 weergeeft de kenmerkende waarden en behoeften binnen het model. Zo is er overzichtelijk weergegeven welke waarden en behoeften elke belevingswereld heeft. Op basis van deze punten

kan er beter worden ingeschat tot welke groep je je doelgroep behoort. Als je weet op welke doelgroep(en) je je moet richten, dan kan je daar marktgericht op inspelen (SmartAgent, 2013).



Figuur 6.1. De vier belevingswerelden (SmartAgent, 2013)

De vier levensstijlen

Om elke leefstijl in kaart te brengen, wordt elke belevingswereld kort omschreven hoe de consumenten in het leven staan en wat hun interesses zijn. Zo kan je doelgroepen koppelen aan een belevingswereld en daarop inspelen.

De gele wereld-harmonie

De mensen die zich bevinden in de gele belevingswereld, richten zich op gezelligheid en het creëren van sociale banden tussen andere mensen. Ze vinden dat iedereen gelijk is en willen graag iedereen betrekken bij activiteiten in groepsverband. Deze groep mensen heeft vaak een gezin omdat de interesses en levensstijl zich voornamelijk bevinden in groepsverband (SmartAgent, 2013).

De groene wereld-bescherming

De mensen die zich bevinden in de groene wereld zijn mensen die op zoek zijn naar zekerheid in hun eigen directe omgeving. Ze zijn gehecht aan een bepaalde structuur en vastigheid. Activiteiten doen ze in een bedachtzaam tempo. Mensen in de groene wereld werken meer in groepsverband dan mensen in de gele wereld. Mensen in de groene wereld zijn gericht op beperkt een aantal mensen die hij of zij vertrouwt. (SmartAgent, 2013)

De blauwe wereld -controle

Mensen in de blauwe wereld zijn ambities en dynamisch, ze zijn gericht op manifestatie en controle. Deze mensen zijn goed in het analyseren en aanpakken van zaken. Verder hebben ze vaak een hoge positie, wat status oplevert. Daar zijn ze trots op. Ze staan in voor een uitdaging in het leven en willen graag erkenning als die uitdaging volbracht zich. Het kan voorkomen dat sommige mensen van de blauwe wereld zich onopvallend gedragen en meer terugtrekken in tegenstelling tot andere karakters die juist expressief zijn en zich onafhankelijk gedragen (SmartAgent, 2013).

De rode wereld - vitaliteit

De mensen in de rode wereld zijn meer gericht op het verleggen van grenzen en een energiek leven. Dit zijn mensen die voornamelijk op zichzelf leven en nog geen gezin willen. Ze zijn geïnteresseerd in reizen en vrijheid en zijn voornamelijk intelligent en zelfbewust. Ze zijn impulsief en gaan lekker hun eigen gang in het leven. Ook zijn mensen in de rode wereld gefocust op succes op het gebied van carrière (SmartAgent, 2013).

BSR en woonwensen

Figuur 6.2 en 6.3 zijn weergaves van de woonwensen per belevingswereld. Deze informatie is afkomstig van een onderzoek naar de toepasbaarheid van levensstijlen. De organisatie SmartAgent heeft informatie versterkt aan de onderzoeker (Hammouch, 2007). Bij Figuur 6.2 zijn er vier belevingswerelden weergegeven met hun woonwensen. De kleuren groen en blauw komen overeen met de kleuren van de bewoners van Uithoorn en de groepen van Mosaic. Er komen ook enkele raakvlakken met de gele wereld zoals het wonen in een 'gewone' woonwijk met groen maar er kan geconcludeerd worden dat de bewoners van Uithoorn daadwerkelijk getypeerd kunnen worden met de groene en blauwe belevingswereld.



Figuur 6.2. Woonwensen per belevingswereld (Hammouch, 2007)

Figuur 6.2 weergeeft zes belevingswerelden die zijn gehanteerd in een onderzoek in het jaar 2000. Het onderzoek was genaamd 'Woonbeleving 2000' en de onderzoeker Hammouch heeft de woonwensen van dat onderzoek vertaald naar figuur 6.3. De woonwensen per belevingswereld komen overeen met figuur 6.3 en de groepen van Mosaic.

Ongebonden	Dynamische individualisten	Stille Luxe	Verankerden	Samenlevers	Terugtrekkers
privacy, anonimiteit	vrij, ruim wonen	vrij, ruim wonen	gezelligheid in buurt	gezelligheid in buurt	privacy
functioneel wonen	privacy	gezelligheid in buurt	veiligheid	knus wonen	trekt zich graag terug in huis
andere woning dan anderen	functioneel wonen	zorg voor kinderen delen	huis open voor anderen	veel in- en uitloop	anonimiteit
dynamische woonomgeving	met gelijkgestemden		gelukkigst in eigen huis	zorg voor kinderen delen	
luxe wonen	luxe/exclusief wonen		knus wonen		
			zorg voor kinderen delen		

Figuur 6.3. Woonwensen per belevingswereld (Hammouch, 2007)

Modale Koopgezinnen

Het gezinsleven staat centraal bij de groep modale koopgezinnen. Tabel 6.2 is een weergave van de kenmerken van deze mensen. De leeftijd van deze groep is tussen de 25-45 jaar, ze zijn getrouwd of samenwonend met minimaal één kind tot twaalf jaar. Het opleidingsniveau is hoog of gemiddeld en hebben een fulltimebaan met een modaal tot twee keer modaal inkomen. De mensen wonen in een hoek- of tussenwoning met een oppervlakte tussen de 90-135m² uit het jaar 1900-1999. De woning is gekocht en deze groep hebben één of twee auto's.

Deze mensen wonen in een gezinsrijke gemeente met in de buurt een klein winkelcentrum, een kinderdagverblijf, een school en voldoende speeltuinen. De hoofdkostwinner werkt voornamelijk fulltime en de partner werkt deeltijd om het drukke gezinsleven bij te houden. De burens van deze doelgroep spelen een belangrijke rol in hun sociale leven. Ze komen op elkaars verjaardagen, letten op elkaars kinderen en gaan soms zelfs samen op vakantie. Modale gezinnen wonen het liefst tussen 'ons soort mensen'. Bij deze mensen zitten veel klussers, dus een kluswoning houdt hen niet tegen.

Modale koopgezinnen zijn typische rijwoningkopers, met een oppervlaktevoorkeur voor 100 tot 120m². De woning heeft meestal een kleine voortuin, een parkeerplaats en een achtertuin van tien meter diep. Hun voorkeur gaat uit naar een koopwoning tussen de €200.000 tot €250.000, voornamelijk in de bestaande bouw. Mochten ze een woning huren dan zijn ze bereid tussen de €700-€1.000 huur per maand aan huur te betalen.

Figuur 6.3 is een impressie van nieuwbouw die aansluit op de vraag en behoefte van deze groep. Verder is weergegeven in welk woonmilieu deze groep wil wonen.

Tabel 6.2. Kenmerken Modale Koopgezinnen (BPD Mosaic, 2016)

	25 tot 45 jaar
	Getrouwd of samenwonend (drie- tot vierpersoonshuishouden)
	Eén of meer kinderen tot 12 jaar
	Hoge opleiding
	Fulltimebaan
	Modaal tot twee keer modaal
	Koopwoning (hoek- of tussenwoning)
	90-135 m ²
	1900-1999
	Eén of twee auto's



Figuur 6.3. Nieuwbouw smaak en gewenst woonmilieu Modale koopgezinnen (BPD, 2016)

Kind en Carrière

Voor de groep Kind en Carrière is het veel omschakelen op het gebied van werk en privé. Tabel 6.3 is een weergave van de kenmerken van deze groep. De leeftijd van deze groep is 30 tot 55 jaar, zijn samenwonend of getrouwd. Ze zijn hoogopgeleid en hebben een fulltimebaan met twee keer een modaal inkomen. De carrière komt niet op de eerste plaats, maar zo verzekert men zichzelf van voldoende inkomen. Met dat inkomen kunnen zich een prettig leven veroorloven. Zekerheid voor het gezin is echt belangrijk. Daarom is het belangrijk voor deze groep om balans te vinden tussen werk en quality time.

De woning van deze ambitieuze ouders is na 1990 gebouwd en ligt in een ruim opgezette wijk. Een lagere of middelbare school ligt om de hoek, maar winkelveorzieningen is voor deze groep iets verder rijden. Deze doelgroep vindt het niet erg om iets verder te rijden, er staan toch vaak twee auto's voor de deur.

Van deze doelgroep is de verhuisgeneigdheid hoog. Ze wonen in een leuke buurt waar de kinderen ook op school zitten. Toch zoeken ze altijd naar de mogelijkheden om een stap te zetten in hun wooncarrière. Soms verhuist een deel van de groep ook als gevolg van een echtscheiding.

De groep Kind en Carrière is gevoelig voor status en dat is te merken in het gewenste woonmilieu. De voorkeur gaat uit naar een woning in een buitenwijk, dorp bij de stad of dorp ver van de stad. Ze vinden woningen met een jaren dertiguitstraling erg mooi, maar een woning met een modernere uitstraling is ook wenselijk. De groep houdt ervan als wijken zodanig zijn ontwikkeld, dat er samenhang in de wijk heerst. Diverse architectuur spreekt hun niet echt aan, hun voorkeur gaat naar een wijk met alleen koopwoningen. Hun stedenbouwkundige voorkeur gaat uit naar een dorps karakter. Dat wil zeggen met veel parkjes, pleintjes en groen. Winkels in de nabije omgeving vinden ze minder belangrijk. De ouders werken allebei en zodoende komen ze altijd wel een supermarkt tegen. Autobereikbaarheid met voldoende parkeerplaatsen vinden ze erg belangrijk.

De woningvoorkeur gaat uit naar een koopwoning of een vrije kavel. Ze zoeken een chique rijwoning in een goede buurt of een vrijstaande woning. Deze groep is bereid tussen de €200.000 tot €600.000 te spenderen voor een woning. Het gewenste oppervlakte is tussen de 90m²- 135m² of meer.

De groep Gezin en Carrière heeft een zeer grote voorkeur voor nieuwbouw. Als grootste minpunt van nieuwbouwlocaties wordt de grootschalige opzet van de buurten genoemd. Deze groep herkent kwaliteit. Klussen vinden deze mensen echter niet erg, het is ook een zelfbouwdoelgroep. Ook kopen zij graag een vrije kavel. Mede om die reden zijn ze betrokken bij het ontwerp van de woning en de wijk. Figuur 6.4 is een impressie van nieuwbouw die aansluit op de vraag en behoefte van deze groep. Verder is weergegeven in wat voor woonmilieu deze groep wil wonen.

Tabel 6.3. Kenmerken Kind en Carrière (BPD Mosaic, 2016)

	30 tot 55 jaar
	Getrouwd of samenwonend (drie- tot vierpersoonshuishouden)
	Eén of meer kinderen tot 19 jaar
	Hoge opleiding
	Fulltimebaan
	Twee keer modaal of meer
	Koopwoning (hoek- of tussen woning)
	90-135 m ² of meer
	1990- heden
	Eén of twee auto's



Figuur 6.4. Nieuwbouw smaak en gewenst woonmilieu Kind en Carrière (BPD, 2016)

Gouden Rand

De gezinnen met een Gouden Rand hebben het financieel goed voor elkaar. Tabel 6.4 is een weergave van de kenmerken van deze groep. De leeftijd van deze groep tussen de 45 en 65 jaar, men zijn getrouwd of samenwonend. De mensen in deze groep hebben één of twee kinderen met de leeftijd van zes tot negentien jaar. Ze zijn hoog- tot universitair opgeleid, werken fulltime en hebben meer dan twee keer modaal inkomen. Ze hebben behoefte aan een koopwoning, vrijstaand of twee-onder-een-kap met een oppervlakte groter dan 135m². Deze groep bestaat uit intellectuele mensen die hun kennis en kunde graag inzetten voor een beter leven voor zichzelf en voor anderen. Al werken ze hard, ze genieten van het leven.



Figuur 6.5. Nieuwbouw smaak en gewenst woonmilieu Gouden Rand (BPD, 2016)

De verhuiscapaciteit van deze groep is laag. Mensen in deze groep verhuizen meestal pas als één of meerdere kinderen het huis uit zijn. Men verhuist bijvoorbeeld naar een luxeappartement of penthouse wanneer hij een nieuwe fase in zijn leven ingaat.

De groep Gouden Rand wil wonen in een aantrekkelijke wijk in de stad of een dorp dicht bij de stad. Sommigen kiezen voor een appartement in een stedelijk centrum of dorps woonmilieu. Anderen wonen liever in een vrijstaande woning in een villawijk. Figuur 6.5 is een weergave van wat de nieuwbouwsmaak is van deze groep en wat het gewenste woonmilieu is.

De voorkeur type woning verschilt binnen de groep Gouden Rand. Men wil een vrijstaande woning of een appartement en is bereid om tot €600.000 uit te geven aan een koopwoning. Of meer dan €1.000 per maand aan een huurwoning.

De groep Gouden Rand heeft een voorkeur voor nieuwbouw. Dit vanwege het comfort, de hoge kwaliteit en de lage onderhoudskosten. Ook spreekt de prijs- kwaliteitverhouding aan. De reden om eventueel niet voor nieuwbouw te kiezen, is dat men eerst de eigen woning moeten verkopen en men wil graag weten wie de buren zijn.

Elitaire Topklasse

Mensen in de Elitaire Topklasse staan bovenaan de sociale ladder en daar zijn ze zich goed van bewust. De leeftijd van deze groep is 45+, zoals is weergegeven bij tabel 6.5. De huishoudens bestaan uit één tot vier personen, met geen of twee kinderen vanaf zes jaar. Deze groep is universitair geschoold en heeft een fulltimebaan met een inkomen dat meer is dan twee keer modaal. Hun woningvoorkeur gaat uit naar een vrijstaande woning met een oppervlakte van meer dan 135m². Het geld van deze groep zit soms al jaren in de familie, maar vaak heeft men er zelf ook hard voor gewerkt.

De verhuiscapaciteit van deze groep is laag en ze bezitten vaak meerdere woningen in zowel binnen- als buitenland. Soms kopen ze een woning voor eigen gebruik en soms als beleggingsproduct. Deze groep heeft het vermogen om in een grote stad een extra appartement te kopen, of een recreatiewoning in het buitengebied. Hun aankoopgedrag is niet meer gebonden aan verhuisgedrag.

Het verhuisgedrag van deze groep is moeilijk te voorspellen omdat men zowel zeer centrum stedelijk als zeer landelijk woont. In elk woonmilieu kiezen ze de mooiste plekken. Er is een uitgesproken voorkeur voor diverse typen architectuur. Hun woning moet uniek zijn. Cultuur is erg belangrijk voor deze groep. Ze hechten relatief weinig waarde aan alle andere voorzieningen. Dat komt omdat ze gewend zijn te wonen in wijken waar alles op orde is. In de meeste gevallen koopt deze groep een penthouse of een vrijstaande woning. Ze zijn op zoek naar een koopwoning van meer dan €700.000. De type woningen waarnaar ze op zoek zijn, zijn vrijstaande woningen, penthouses of appartementen.

Tabel 6.4. Kenmerken Gouden Rand (BPD Mosaic, 2016)

	45 tot 65 jaar
	Getrouwd of samenwonend (drie- tot vierpersoonshuishouden)
	Eén of twee kinderen van 6 tot 19 jaar
	Hoge tot universitaire opleiding
	Fulltimebaan
	Meer dan twee keer modaal
	Koopwoning, vrijstaand of twee-onder-een-kapwoning
	>135 m ²
	1900-1944 of 1990- 2005
	Twee auto's

Tabel 6.5. Kenmerken Elitaire Topklasse (BPD Mosaic, 2016)

	45+
	Getrouwd of alleenstaand (één- tot vierpersoonshuishouden)
	Geen tot twee kinderen vanaf 6 jaar
	Universitaire opleiding
	Fulltimebaan
	Meer dan twee keer modaal
	Koopwoning, (vrijstaande woning)
	>135 m ²
	Voor 1944
	Twee auto's



Figuur 6.6. Nieuwbouw smaak en gewenst woonmilieu Elitaire Top (BPD, 2016)

Mensen in de Elitaire Topklasse overwegen nieuwbouw als het plangebied op een bijzondere plek is. Meestal gaat het om binnenstedelijke appartementen of nieuwbouw op vrije kavels. Ze willen exclusiviteit. Deze groep heeft de hoogste voorkeur voor zeer kleinschalige nieuwbouwprojecten. Het is een groep die uit prijsoverweging voor nieuwbouw kiest, omdat nieuwbouw goedkoper is dan bestaande bouw. Dat heeft veel te maken met de zeer hoge prijzen voor bestaande bouw op unieke plekken in Nederland. Ook inbraakveiligheid, comfort en hoge bouwkwaliteit zijn belangrijke redenen om voor nieuwbouw te kiezen. Figuur 6.6 is een impressie van de nieuwbouwsmaak en het woonmilieu van deze groep.

Welverdiend Genieten

Welverdiend Genieten is een actieve groep mensen. De kinderen zijn de deur uit en men is meestal gepensioneerd. Financieel hebben ze het goed voor elkaar, waardoor er ook de middelen zijn om goed te leven. Tabel 6.6 is een weergave van de kenmerken van deze groep. De leeftijd is 55+ en de huishoudensamenstelling is getrouwd of samenwonend. Ze hebben geen kinderen of ze hebben kinderen die al volwassen zijn en op zichzelf wonen. Deze groep heeft een modaal tot twee keer modaal inkomen en wonen voornamelijk in een koopwoning (twee-onder-een-kap of hoekwoning) met een oppervlakte tussen de 90- 135 m².

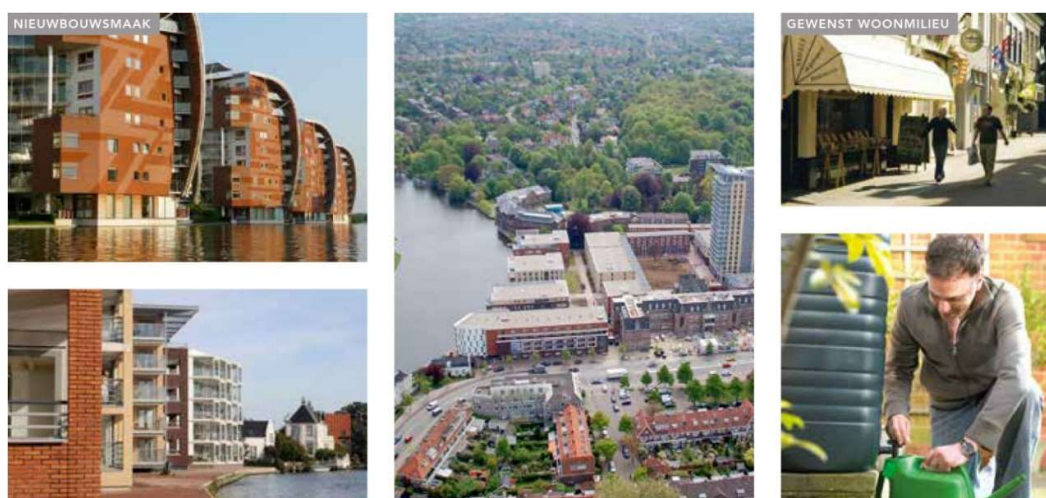
Mensen in deze groep die 67 jaar zijn, hebben lang uitgekeken naar het moment dat ze met pensioen konden gaan. Ze zijn van een zorgzame en betrokken generatie die altijd hard heeft gewerkt. Ze hebben een hoge opleiding gehad en waren werkzaam als bijvoorbeeld ingenieur of manager. Nu is het tijd om te genieten. En dat doen ze met volle teugen.

Als deze groep verhuist dan verhuizen ze het liefst naar een woning in de buurt. Soms verhuizen ze verder omdat ze dicht bij hun (klein)kinderen willen wonen. Ze zijn gevoelig voor attractieve, centrum stedelijke en centrum dorpse woonmilieus. Niet zozeer vanwege de ligging van de supermarkt, maar meer omdat het aansluit bij hun (gepensioneerde) levenswijze. Deze groep is geïnteresseerd in zowel huur- als koopwoning. De maandelijkse huur mag maximaal €800 bedragen. Ze zijn geïnteresseerd in grondgebondenwoningen of appartementen.

Als mensen in deze groep voor nieuwbouw kiezen, is dat omdat nieuwbouw weinig onderhoud nodig heeft. Andere redenen zijn veel comfort en lage maandkosten. Inbraakveiligheid scoort tot slot ook erg hoog als reden. Figuur 6.7 is een weergave van het gewenste nieuwbouw en woonmilieu.

Tabel 6.6. Kenmerken Welverdiend Genieten (BPD Mosaic, 2016)

	55+
	Getrouwd of samenwonend
	Geen kinderen of volwassen kinderen
	Middelbare tot hoge opleiding
	Gepensioneerd
	Modaal tot twee keer modaal
	Koopwoning, (twee-onder-een-kapwoning)
	90- 135 m ²
	1970 tot heden
	Eén auto



Figuur 6.7. Nieuwbouw smaak en gewenst woonmilieu Welverdiend Genieten (BPD, 2016)

Samen Starten

De stellen die Samen Starten hebben een laag opleidingsniveau en staan eenvoudig in het leven. Hun ambitie ligt niet bij het maken van carrière maar op andere vlakken. Tabel 6.7 is een weergave van de kenmerken van deze groep. Deze groep vindt het niet erg om wat geld te lenen en dat te besteden aan leuke dingen. Het is voor deze groep moeilijk om een vaste baan te vinden. Als ze werken, is dat voornamelijk parttime. De leeftijd van deze groep is van 25 tot 45 jaar. Ze hebben één kind tot negentien jaar. Ze hebben een laag tot modaal inkomen en wonen in een sociale huurwoning. mensen die horen bij de groep Samen Starten hebben een hoge verhuigeneigtheid. Ongeveer zestien procent van de mensen in deze groep geeft aan binnen twee jaar te willen verhuizen. Ze zijn daarbij sterk afhankelijk van het aanbod in de sociale huur.

Deze groep zoekt een wwooning in wijken rondom het centrum van de stad of in een dorp. Als ze geluk hebben, krijgen ze via de woningcorporatie een hoekwoning toegewezen. Vaak wonen ze in een woonmilieu met goedkope, grondgebonden woningen. Dat zijn veelal naoorlogse woonwijken gebouwd voor 1990. Ook ligt er een buurt of wijk- winkelcentrum op loop- of fietsafstand.

Van de groep Samen Starten is vijftig procent op zoek naar een andere huurwoning. Zo'n dertig procent zou graag een woning willen kopen. De rest heeft geen duidelijke voorkeur. Ze zoeken een woning met een huurprijs tussen de €400 tot €600 of een koopwoning tussen de €150.000 tot €250.000. Ze zijn opzoek naar een hoek- of rijwoning.

Het maakt deze groep niet uit of ze in een bestaande of nieuwbouwwoning wonen. Twintig procent heeft een duidelijke voorkeur voor nieuwbouw. Lagere maandlasten is de meest voorkomende reden om naar een nieuwbouwwoning te verhuizen; ze verwachten dat hun energierekening omlaag zal gaan. Ook de lagere kosten voor onderhoud spelen mee. Als één van de belangrijkste redenen om geen nieuwbouw te willen, wordt het gebrek aan geschikt aanbod van woningen genoemd, op de plek waar ze willen wonen. figuur 6.8 is een impressie van het gewenste woonmilieu voor deze doelgroep.

Tabel 6.7. Kenmerken Samen starten (BPD Mosaic, 2016)

	25 tot 45 jaar
	Samenwonend
	Eén kind of meer kinderen tot 19 jaar
	Lage tot middelbare opleiding
	Parttimebaan of werkeloos
	Laag tot modaal inkomen
	Sociale huurwoning (rijtjeswoning)
	90- 135 m²
	1945- 1989
	Geen auto



Figuur 6.8. Nieuwbouw smaak en gewenst woonmilieu Samen Starten (BPD, 2016)

Eenpersoonshuishoudens

Door de organisatie BPD is er onderzoek gedaan naar de woonwensen van eenpersoonshuishoudens. Doormiddel van kwalitatief onderzoek zijn vijftientig eenpersoonshuishoudens tussen de 30 en 40 jaar ondervraagd. Uit de vragen is naar voren gekomen dat er behoefte is aan een grotere woning met veel licht en opbergruimte, maar over het algemeen zijn ze niet actief op zoek naar een andere woning.

De respondenten werken 35 tot 38 uur per week en spenderen zeven uur per dag door in hun woning. Gemiddeld zijn ze vier avonden per week alleen thuis. Figuur 6.9 is een geeft weer in welke ruimtes de meeste tijd wordt doorgebracht en over welke ruimtes de tevredenheid het hoogst is. De woonwensen van eenpersoonshuishoudens wijken niet af van die van meerpersoonshuishoudens. De slaapkamer en woonkamer worden het vaakst genoemd als favoriete plek in de woning. Slaapkamers moeten ontspanning en rust uitstralen, daarom is er behoefte aan extra opbergruimte. Een slaapkamer van een eenpersoonshuishouden moet even groot zijn als die van een meerpersoonshuishouden omdat de meesten van deze groep in een tweepersoonsbed slaapt. In Figuur 6.9 is te zien dat de alleenstaande het meest ontevreden is over de badkamer en de keuken. Het wordt niet gewaardeerd als de wasmachine en het toilet in de badkamer staan. Ze zouden graag willen dat deze functies gescheiden zijn.



Figuur 6.9. Tevredenheid woning eenpersoonshuishouden (BPD, 2015)

Door vrijwel alle respondenten wordt een buitenruimte als noodzakelijk gezien. Deze groep gebruikt de buitenruimte om te ontspannen, te eten en te drinken, de was op te hangen en te klussen. Bijna iedereen heeft de behoefte naar een extra kamer. Een extra kamer wordt vaak gebruikt als hobbykamer, bergkamer of werkkamer en lijkt noodzakelijk te zijn voor de alleenstaanden. Het verlangen naar een extra kamer gaat ook gepaard met gastvrijheid. Hoewel een extra slaapplek gemiddeld slechts tien keer per jaar wordt gebruikt, vindt deze groep het belangrijk om die altijd te kunnen aanbieden.

Onderzoek (Alves, 2015) is gebleken dat eenpersoonshuishoudens geen fan zijn van microappartementen. Deze groep wil niet kleiner wonen dan 60m², dus indelingen van appartementen met 30-50m² worden niet gewaardeerd. Verder is er behoefte aan een klassieke drie-kamerindeling met een slaapkamer, een woonkamer en een extra kamer. Tabel 6.8 is een weergave van de aanbevelingen van BPD, die meegenomen kunnen worden bij nieuwe ontwikkelingen.

Tabel 6.8. Aanbevelingen bij nieuwe ontwikkelingen (BPD,2015)

- Bij nieuwe projecten is het aan te bevelen om te zorgen voor veel natuurlijke lichtinval in de woonkamer.	-Keukens kunnen het best worden aangeboden met veel opbergruimte en met ingebouwde apparatuur.
-Alleenstaanden houden niet van het idee van 'klein wonen'. De psychologische grens ligt op 65 m ² . Is de woning kleiner, geef dan meer aandacht aan de verschillende ruimtes en opbergmogelijkheden	-Een extra kamer is zeer gewild; consumenten zouden kunnen kiezen voor een grote slaapkamer of een iets kleinere slaapkamer met extra (werk/hobby) ruimte via een schuifwanden- of kastensysteem.
-In de slaapkamer hebben alleenstaanden behoefte aan grote ramen.	-Er moet altijd een buitenruimte zijn.
-Een toilet of wasmachine in de badkamer wordt niet gewaardeerd; bied altijd een aparte toiletruimte.	-Het is niet verstandig om gemeenschappelijke ruimtes aan te bieden; daar is geen behoefte aan in dit segment.
-Bij loftwoningen is het van belang de consument te helpen met voorbeelden van hoe ze de woning kunnen indelen.	

Conclusie woonwensanalyse

Uit de DESP-analyse is naar voren gekomen dat eenpersoonshuishoudens, gezinnen met kinderen, starters en senioren de meest potentiële doelgroepen zijn voor de ontwikkeling van het Connexion-terrein. De segmenten die het meest naar voren kwamen, zijn eengezinswoningen, appartementen en tweekappers. De grootte van de appartementen en de eengezinswoningen zullen verschillen omdat elke doelgroep andere behoeftes en woonwensen heeft. Voor de starters moet de vraagprijs rond de €200.000 zijn, voor gezinswoningen €290.000-€350.000 en de tweekappers 400.000-€475.000. Dit komt overeen met de resultaten van de woonwensanalyse.

De belevingswereld van de groep Modale Koopgezinnen kan getypeerd worden als blauw/groen. De reden is dat deze groep graag in een gezinsrijke gemeente wil wonen in de buurt van voorzieningen en graag in een omgeving wil wonen met 'hun soort mensen'. De groep Kind en Carrière kan getypeerd worden met de kleur blauw. De reden hiervan is dat deze groep werkt met een goed salaris en gevoelig is voor status en dat is te merken aan hun gewenste woonmilieu. De groep Gouden Rand kan ook getypeerd worden met de belevingswereld blauw. Het is een groep wat door hard werken het financieel voor elkaar heeft en die graag wil wonen in een vrijstaande woning in een villawijk (status). De Elitaire Topklasse kan ook getypeerd worden met de kleur blauw. Deze groep heeft veel geld dat soms al jaren in de familie zit. De woning van deze groep moet uniek zijn ten opzichte van andere woningen, dat kan geassocieerd worden met de belevingswereld blauw.

De groep Welverdiend Genieten kan getypeerd worden in zowel de groene als de blauwe belevingswereld. Deze groep heeft voldoende inkomen om te genieten van zijn oude dag. Deze groep

woont nog vaak in de woning waar de kinderen zijn opgegroeid en wil wellicht verhuizen naar een kleinere woning, maar deze stap wordt vaak niet gemaakt. Als ze verhuizen is het een woning in de buurt van de oude woning, in de buurt van de voorzieningen. De groep Samen Starters kan getypeerd worden in de groene belevingswereld. De mensen in deze groep leven een eenvoudig leven en hebben geen ambitie om carrière te maken. Ze wonen in een standaard woonwijk met goedkope woningen en in de buurt van voorzieningen.

Als laatste is er de groep Eenpersoonshuishoudens. Eenpersoonshuishoudens zijn gemiddeld vier dagen alleen thuis en spenderen gemiddeld zeven uur per dag. Hier kan de koppeling gemaakt worden met de groene belevingswereld, omdat ze gehecht zijn aan een bepaalde structuur en vastigheid. Bij de analyse zijn de woonwensen van eenpersoonshuishoudens in kaart gebracht. Bij nieuwe projecten moeten woningen veel lichtinval bevatten met veel opbergruimte. Verder mogen woningen niet kleiner zijn dan 65m² omdat dit de psychologische grens is van deze doelgroep. Verder moet er een buitenruimte zijn zonder gemeenschappelijke ruimtes.

Bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein moet rekening worden gehouden met de wensen en behoeftes van deze groepen om doelgroepgericht vastgoed te ontwikkelen. Als er wordt ontwikkeld op basis van de woonwensen van de doelgroepen, is de kans op een goede verkoopbaarheid groter. De hoeveelheid woningen per doelgroep moet voor de ontwikkeling moet voor het Connexxion-terrein nog nader bepaald worden. Dit wordt nader bepaald bij uitwerking van de concepten van de ontwikkeling.

Bijlage VII Toelichting Beleidsanalyse

In de beleidsanalyse wordt gekeken naar het beleid op verschillende niveaus. Zo is gekeken naar het beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Door de verschillende beleidskaders in kaart te brengen wordt het duidelijk of de verschillende niveaus met elkaar overeenkomen en welke onderdelen, bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein relevant zijn.

Rijksbeleid

Op Rijksniveau wordt een aantal beleidsstukken in kaart gebracht dat invloed kan hebben op de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Bij de ruimtelijke ordening richt de overheid zich op de nationale belangen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt ingegaan op de ambities en doelen van het Rijk tot 2040. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet verantwoording afgelegd worden voor de nut en noodzaak. Hiervoor heb je de Ladder van duurzame verstedelijking. Als laatste wordt ingegaan op de Omgevingswet 2021. In deze wet bundelt de overheid de regels voor ruimtelijke projecten. Er wordt onderzocht of deze beleidsstukken invloed hebben op de ontwikkeling van het Connexxion-terrein en welke gevolgen dit mogelijk heeft.

Ruimtelijke ordening

Doordat de ruimte in Nederland schaars is, wordt er goed gekeken naar het beleid ruimtelijke ordening dat door de Rijksoverheid wordt opgesteld. Tabel 7.1 is een weergave van de beleidspunten die zijn opgenomen in de Ruimtelijke ordening en gebiedsontwikkeling

Tabel 7.1. Beleidsonderwerpen Ruimtelijke ordening en gebiedsontwikkeling (Rijksoverheid, 2017)

Versterking van de economie. Dit realiseert de Rijksoverheid samen met andere overheden om een goed vestigingsklimaat op te stellen.

Onderhouden en verbeteren van de Infrastructuur. Dit realiseert de overheid door de hoofdnetwerken in stand te houden en deze beter te benutten.

Verbetering van de kwaliteit van water, bodem en lucht.

Nederland beschermen tegen wateroverlast en overstromingen.

Behoud van unieke cultuur en natuur, zoals de werelderfgoederen.

Versterking van de economie. Dit realiseert de Rijksoverheid samen met andere overheden om een goed vestigingsklimaat op te stellen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is in maart 2012 van kracht gegaan. Deze visie schetst de ambities en doelen van het Rijk tot 2040 en de belangen/opgaven tot 2028. Met deze doelen moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Het Rijk houdt zich bezig met nationale belangen en provincies houden zich bezig met decentrale belangen. Het Rijk laat de afspraken op het gebied van verstedelijking, groene ruimte en landschap over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten op de woonwensen van inwoners. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol (Rijksoverheid, 2012).

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat omschreven dat bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen een toelichting en onderbouwing opgenomen moet worden. Deze toelichting gaat over de nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (Ruimte met Toekomst, z.d.). Figuur 7.1 is een weergave van de drie treden, Deze zijn kort toegelicht.



Figuur 7.1. ladder van duurzame verstedelijking (Ruimte met toekomst, z.d.)

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevrage (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit gaat over segmenten als wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de vraag naar ruimte, wat in de regio nog niet is voorzien (Ruimte met toekomst, z.d.).

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 laat zien of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden (Ruimte met toekomst, z.d.).

Trede 3 Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevrage, die resulteert uit trede 2, is kwalitatief en kwantitatief. Tot de kwalitatieve aspecten kunnen de eisen op het gebied van bereikbaarheid en ontsluiting van locaties behoren (Ruimte met toekomst, z.d.).

De Omgevingswet 2021

Met de Omgevingswet bundelt de overheid de regels voor ruimtelijke projecten. Het wordt makkelijker om ruimtelijke projecten te starten zoals als woningbouw op voormalige bedrijventerreinen of de bouw van windmolenparken (Rijksoverheid, 2015). Deze wet kan toegepast worden bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. De aanvraag voor de omgevingsvergunning van het Connexxion-terrein zal mogelijk in 2021 plaats vinden. Het zal zorgen voor een versoepeling van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Dit zal veel tijd schelen en het project kan mogelijk eerder van start gaan.

In 2015 heeft de Tweede Kamer ingestemd met de Omgevingswet. In 2016 stemde ook de Eerste Kamer met het wetsvoorstel in en de wet zal in 2021 van kracht gaan. Er is € 90 miljoen beschikbaar voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet en het bijbehorend digitaal stelsel (Rijksoverheid, 2015).

De wet bundelt 26 bestaande wetten over onder meer bouwen, water, milieu, ruimtelijke ordening en natuur. De overheid is al bezig met de voorbereidingen, anders lukt het niet om de wet in 2021 goed in te laten gaan. Het Rijk heeft afspraken gemaakt met de Vereniging Nederlandse Gemeenten, het Interprovinciaal Overleg en de Unie van Waterschappen (Rijksoverheid, 2015). Tabel 7.2 is een weergave van de doelstellingen die de overheid heeft met de nieuwe Omgevingswet.

Tabel 7.2. *doelstellingen omgevingswet (Rijksoverheid, 2015)*

de verschillende plannen voor ruimtelijke ordening, milieu en natuur beter op elkaar afstemmen;
duurzame projecten (zoals windmolenparken) stimuleren;
gemeenten, provincies en waterschappen meer ruimte geven. Zo kunnen zij hun omgevingsbeleid afstemmen op hun eigen behoeften en doelstellingen.

Verder biedt de wet meer ruimte voor particuliere ideeën. Dit komt doordat er nu meer algemene regels zijn, in plaats van gedetailleerde vergunningen van meerde onderwerpen. Het doel staat voorop en niet het middel om er te komen. De houding bij het beoordelen van plannen is 'ja mits' in plaats van 'nee tenzij'. Zo ontstaat er ruimte voor bijvoorbeeld bedrijven en organisaties om met ideeën te komen (Rijksoverheid, 2015).

Het omgevingsrecht bestaat uit tientallen wetten en honderden regelingen voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Zij hebben allemaal hun eigen uitgangspunten, werkwijzen en eisen. De wetgeving is daardoor te ingewikkeld geworden voor de mensen die ermee werken. Daardoor duurt het bijvoorbeeld langer voordat een project kan starten (Rijksoverheid, 2015). Tabel 7.3 is een weergave van een aantal feiten op een rij over de Omgevingswet.

Tabel 7.3. *veranderingen door de Omgevingswet (Rijksoverheid, 2015)*

Van 26 wetten naar 1.
Van 5000 wetsartikelen naar 350.
Van 120 ministeriële regelingen naar 10.
Van 120 algemene maatregelen van bestuur naar 4.
1 wet voor de hele leefomgeving.
De wet maakt het mogelijk om lokale problemen ook lokaal op te lossen.
Van meerdere bestemmingsplannen naar 1 omgevingsplan.

Conclusie Rijks beleid

De ontwikkeling van het Connexxion-terrein sluit aan op de beleidspunten van het Rijk. De ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de economie, door een goed vestigingsklimaat te realiseren. Dat wordt gerealiseerd door een goede afstemming van de vraag en behoefte van inwoners. Hierbij zal het ook gaan om kwalitatief goede woningen te realiseren, door zowel nieuwbouw als in bestaande wijken woningen realiseren en het toevoegen van groenvoorzieningen. Door de nieuwe Omgevingswet in 2021 wordt het in de toekomst makkelijker voor bedrijven en organisaties om nieuwe ideeën te realiseren. Van de 26 wetten wordt er nog maar één wet gemaakt en deze draagt bij om lokale problemen op te lossen. In 2021 wordt mogelijk de omgevingsvergunning aangevraagd van het Connexxion-terrein. Door de nieuwe Omgevingswet zal deze procedure versneld en versoepeld worden, zodat de realisatie snel kan plaatsvinden.

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau wordt er ingegaan op de structuurvisie van Noord-Holland 2040 waarin de belangrijkste ruimtelijke programma's en projecten naar voren komen. Verder wordt er ingegaan op de ontwikkeling van Schiphol op het gebied van woningbouw. Aan de hand van een kaart van Schiphol wordt weergegeven waar wel en waar niet gebouwd mag worden. Verder wordt er ingegaan op Provinciale Ruimtelijke Verordening. De Provinciale Ruimtelijke Verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van onder andere (gemeentelijke) bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Er wordt ingegaan op de drie hoofdbelangen van de provincie Noord-Holland. Als laatste wordt er ingegaan op de Woonvisie 2010-2020. De woonvisie is een verdere uitwerking van de structuurvisie, waarin de kwaliteit van wonen centraal staat. Het doel is om te onderzoeken of de ontwikkeling van het Connexxion-terrein overeen komt met het provinciale beleid.

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In Juni 2010 is de structuurvisie van Noord-Holland 2040 opgesteld die zich richt op 'Kwaliteit door veelzijdigheid'. De structuurvisie is nog verschillende keren herzien en gewijzigd (Provincie Noord-Holland, 2010).

In de structuurvisie legt de provincie vast welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening. De visie dient daarmee als leidraad voor de manier waarop de ruimte zich de komende dertig jaar zou moeten ontwikkelen. In het uitvoeringsprogramma zijn concrete activiteiten uitgewerkt om de visie te realiseren (Provincie Noord-Holland, 2010).

Tabel 7.4 is een weergave van de belangrijkste ruimtelijke projecten en programma's van de Structuurvisie Noord-Holland 2040, zoals:

Tabel 7.4. *Ruimtelijke projecten en programma's* (Provincie Noord-Holland, 2010).

ontwikkeling monumentenmonitor
uitvoering visie Noordzeekanaalgebied
modernisering glastuinbouwgebieden
aanleg Duinpolderweg
meerlaagse waterveiligheid
actualisatie detailhandelsbeleid

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) bevat de ruimtelijke regels van luchthaven Schiphol. Dit besluit gaat over de ruimtelijke beperkingen die gesteld worden aan de bestemming en het gebruik van gronden voor zover die beperkingen nodig zijn met het oog op externe veiligheid en geluidbelasting door het luchtverkeer van en naar Schiphol. De regels worden gewijzigd op basis van verbetervoorstellen vanuit gemeenten, provincies en de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) om de effectiviteit en de efficiëntie van de regelgeving verder te verbeteren (Overheid, 2017).

Deze verbetervoorstellen komen vanuit gemeenten die een inventarisatie hebben uitgevoerd van knelpunten die zij bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen ervaren met de regels van het LIB. Het doel is om het aantal knelpunten te verminderen. Gemeenten krijgen meer eigen afwegingsruimte en daarmee eigen verantwoordelijkheid, door regels op het gebied van binnenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen te flexibiliseren, bijvoorbeeld bij een herstructurering van bestaand stedelijk gebied en herbouw van een bepaald gebied (Overheid, 2017).

In het onderzoek *Overlast Vliegtuigen* wonen veel tipgevers rondom luchthaven Schiphol, waar regels gelden op het gebied van woningbouw. Die regels zijn er vanwege de geluidshinder, mogelijke gezondheidseffecten en de veiligheid en daar wordt naar gehandhaafd in zogenoemde beperkingsgebieden. Er zijn vijf verschillende gebieden met ruimtelijke regels. Tabel 7.5 is een weergave van de regels van vijf ruimtelijke gebieden op het gebied van woningen. Deze regels zijn door de overheid opgesteld en vastgelegd in het LIB. De gebieden worden onderverdeeld in LIB 1 tot en met 5 (Verkaik, 2017).

Tabel 7.5. LIB gebieden (Verkaik, 2017).

LIB 1 - Sloopzone vanwege veiligheid

Om het risico op slachtoffers te beperken bij een vliegtuigongeluk is dit een zogenoemde sloopzone. Mensen die er al wonen mogen blijven wonen, maar wanneer zij de woning verlaten wordt de woning opgekocht en gesloopt.

LIB 2 – Sloopzone vanwege geluid

Ook dit is een sloopzone, maar dan vooral vanwege de negatieve effecten op de gezondheid. De overheid doelt dan op problemen die ontstaan door ernstige hinder en slaapverstoring door vliegtuiglawaai. Ook hier worden woningen opgekocht en gesloopt.

LIB 3 – Geen nieuwe woningbouw mogelijk

Dit gebied valt niet meer onder de sloopzone, maar er mogen geen nieuwe woningen bij worden gebouwd. En ook grote kantoren, sporthallen en speelterreinen zijn er niet toegestaan. Want zo staat in het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol dat grote concentraties van personen moeten voorkomen

LIB 4 – Woningbouw in principe niet toegestaan

De regels en beperkingen die in dit gebied worden opgelegd zijn er om ernstige hinder en slaapverstoring door vliegtuiglawaai te voorkomen. Ook omdat dit kan leiden tot negatieve gezondheidseffecten en verminderde leerprestaties, zoals is weergegeven in het LIB. Nieuwe woningen zijn in dit gebied in principe niet toegestaan. Dat geldt ook voor nieuwe scholen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. Maar als deze er al staan, dan mogen ze blijven.

Wat wel gebouwd mag worden, zijn gebouwen met een zogenoemde short-stay en logies-functie. Je kan dan bijvoorbeeld denken aan hotels, gevangenissen en opvang van asielzoekers. Dit omdat het hier gaat om tijdelijk verblijf en daarom zullen de gezondheidseffecten volgens het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol minimaal blijven.

Toch kan een gemeente besluiten om wel woningen te bouwen in dit beperkingengebied. Dit om bijvoorbeeld verpaupering tegen te gaan en de leefbaarheid in de gemeente te verhogen. Dat moet dan wel binnen bestaand stedelijk gebied zijn en het mogen niet meer dan 25 woningen zijn. Bovendien moet de gemeente eventuele klachten van deze nieuwe bewoners afhandelen en moet zij hen: In een vroeg mogelijk stadium deugdelijk en objectief informeren over de geluidsbelasting en mogelijke hinder door vliegtuiggeluid.

LIB 5 – Groei van Schiphol en groei van gemeente

In dit gebied mag van de overheid gebouwd worden, maar er moet daarnaast ook ruimte zijn voor de groei van Schiphol. Er mag daarom bijvoorbeeld niet buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd worden. En gemeenten moeten bij het bouwen rekening houden met de geluidsproductie en het risico die vliegroutes van en naar Schiphol met zich meebrengen. Ook hier moet de gemeente de nieuwe bewoners informeren over de belasting door vliegtuiggeluid en eventuele klachten van nieuwe bewoners afhandelen.

Figuur 7.2 is een weergave van de beperkte bebouwing in Nederland. Er zijn vijf categorieën voor de beperkte bebouwing en Uithoorn is met de blauwe cirkel weergegeven. Uithoorn valt onder categorie LIB 5 en moet bij toekomstige ontwikkelingen rekening houden met de groei van Schiphol. Voor nu is het geen belemmering voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein.



Figuur 7.2. Beperkte bebouwingsgebieden (Verkaik, 2017)

Provinciale Ruimtelijke verordening

In juni 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Na deze vaststelling zijn er verschillende wijzigingen van de verordening vastgesteld. De laatste wijziging is in december 2016 vastgesteld en in maart 2017 in werking getreden.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van onder andere (gemeentelijke) bestemmingsplannen moet voldoen. Er zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd als het landelijk gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied (Provincie Noord-Holland, 2010).

Het toekomstbeeld voor de provincie Noord-Holland is dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft. Om dit toekomstbeeld te realiseren heeft de provincie in de structuurvisie provinciale belangen benoemd. De volgende drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie (Provincie Noord-Holland, 2010):

- Ruimtelijke kwaliteit: hiervoor wordt vooral gericht op behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad.
- Duurzaam ruimtegebruik: waarbij milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting en voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw, visserij en andere economische activiteiten een belangrijke rol spelen.
- Klimaatbestendigheid: voor voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en ruimte voor het opwekken van duurzame energie. De provincie vindt het belangrijk om de beperkte en onder druk staande ruimte goed en duurzaam te gebruiken. Onder duurzaam verstaat men het plaatsen van de juiste functies op de juiste plekken. De juiste plek wordt bepaald door een aantal factoren waaronder de behoefte aan voorzieningen ter plaatse en de bereikbaarheid van de locatie. Binnenstedelijke mogelijkheden worden hierbij geprefereerd. De provincie wil ervoor zorgen dat gemeenten en andere partijen zoveel mogelijk gebruik maken van de mogelijkheden voor binnenstedelijk bouwen en verdichting.

Provinciale woonvisie 2010-2020

In september 2010 is de Provinciale woonvisie 2010-2020 'Goed Wonen in Noord-Holland' vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland. De woonvisie is een verdere uitwerking van de structuurvisie, waarin de kwaliteit van wonen centraal staat.

De doelstelling voor 2020 is dat de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen van een passende kwaliteit, gevestigd in een aantrekkelijk woonmilieu. Om hiertoe te komen zijn de volgende drie speerpunten benoemd (Baggerman, 2010):

1. betere afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten en vooral voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. betere afstemming van voorzieningen in de woonomgeving op de vraag van bewoners;
3. verbetering van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

De provincie zet zich hierbij vooral in op de rol van procesleider, aanjager en expert. Vanuit deze rol stuurt de provincie aan op het maken van bestuurlijke afspraken in de Regionale Actie Programma's. In deze actieprogramma's worden de speerpunten en opgaves uit de woonvisie nader uitgewerkt (Baggerman, 2010).

Conclusie provinciaal beleid

In de provinciale woonvisie is naar voren gekomen dat er een betere afstemming moet komen tussen vraag en aanbod voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning. Verder moeten de voorzieningen in de woonomgeving aansluiten op de vraag van de bewoners

om de duurzaamheid van het woningaanbod en woonomgeving te verbeteren.

Met de voorgenomen ontwikkeling van het Connexxion-terrein wordt een bedrijventerrein naar woningen getransformeerd, waardoor er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Dit draagt eveneens bij aan het besparen van landelijke gebieden, verdichting van het bestaand bebouwd gebied en het verbeteren van de kwaliteit van de omgeving.

Uit het LIB is gebleken dat Uithoorn onder categorie vijf valt op het gebied van beperkte bebouwing. Categorie vijf genaamd Groei van Schiphol en groei van gemeente wil zeggen dat er in het gebied gebouwd mag worden, maar er moet ook ruimte zijn voor de groei van Schiphol. Om deze reden kan er beperkt gebouwd worden in Uithoorn. Het heeft geen negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein.

Gemeentelijk beleid

Op gemeentelijk niveau wordt ingegaan op de structuur visie van Uithoorn, waar gemeente Uithoorn een toelichting geeft over de toekomst. De ambities van de gemeente worden nader toegelicht. Verder wordt ingegaan op de Woonvisie van Uithoorn, daar worden de ambities op het gebied van wonen van de gemeente nader toegelicht. Het doel is om de ambities duidelijk in kaart te brengen, om te bepalen of dit gevolgen heeft voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein.

Structuurvisie Uithoorn 2011

De gemeenteraad heeft in januari 2012 de structuurvisie van Uithoorn vastgesteld. Deze structuurvisie heeft slechts enkele aanpassingen ten opzichte van de structuurvisie uit 2009. De structuurvisie bevat een brede visie op de toekomst van de gemeente Uithoorn en vormt het kader van alle ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente heeft als leidraad een aantrekkelijke plaats te blijven om te wonen en te werken. De structuurvisie gaat uit van de volgende ambitie (Gemeente Uithoorn, 2011):

De gemeente Uithoorn moet haar verschillen benadrukken en versterken. Op die manier wordt de gemeente juist unieker en aantrekkelijker.

In de visie staat dat Uithoorn een gemeente is met twee gezichten:

- Een tuinstedelijk, economisch gezicht in het noorden.
- Een landelijk, dorps gezicht in het zuiden.

Daartussen liggen:

- Het overgangsgebied “Langs de Vuurlinie” zonder duidelijk gezicht.
- “Oud Uithoorn” waarin beide gezichten terug zijn te vinden.

De visie beschrijft voor elk gebied welke ontwikkelingen daar kunnen plaatsvinden en welke kwaliteiten behouden moeten worden. Bij de visie hoort ook een uitvoeringsagenda. Daarin staat wat wanneer gedaan moet worden om de visie ook echt te realiseren (Gemeente Uithoorn, 2011).

Woningbouw

De toekomstige woningbehoefte is in beeld gebracht in de Woonvisie; dit wordt bij het kopje *Woonvisie* nader toegelicht. Een aandachtspunt bij de invulling van de toekomstige woningbehoefte is dat Uithoorn naast de bestaande nieuwbouwlocaties geen grote uitleglocaties meer heeft, vanwege de contouren van Schiphol. De nadruk zal daarom liggen op het herstructureren en inbreiden van gebieden. Het belang wordt steeds groter om de woonbehoeften van de aangegeven doelgroepen van de Woonvisie in kaart te brengen. (Gemeente Uithoorn, 2011).

Tuinstedelijke, economische gezicht

Het westen en het noorden van Uithoorn heeft een tuinstedelijke economische uitstraling. Het gezicht bestaat uit het glastuinbouwgebied in het zuiden van de Legmeer-polder, de wijken Legmeer en Legmeer Zuid. Verder in het noordelijk deel van Thamerdal en Zijdelwaard, de Greenport-gebieden in het Noorder Legmeer polder en de bedrijventerreinen ten noordoosten van Uithoorn. Het gezicht kenmerkt zich door de tuinstedelijke woongebieden en bedrijventerreinen, met dynamische glastuinbouw en daaraan gerelateerde functies. In de toekomst kunnen veranderingen van functies, transformatie en inbreidingen van bebouwing plaatsvinden (Gemeente Uithoorn, 2011).

In het gebied is ruimte voor optimalisering van de woningbouw in de wijken Zijdelwaard en Legmeer op basis van tuinstedelijkheid. Herstructurering van het bedrijventerrein is noodzakelijk, het uitgangspunt daarbij is dat de huidige omvang wordt behouden. Er wordt gestreefd naar het verplaatsen van bedrijvigheid en het transformeren naar woningbouw op basis van tuinstedelijkheid. Er moet ook aandacht besteed worden naar de versterking van de entreefunctie in relatie met herprofilering Zijdelweg (Gemeente Uithoorn, 2011).

Kootpark Oost

De gemeenteraad heeft in de structuurvisie (2011) vastgesteld dat het gebied tussen Burgemeester Kootpark, Zijdelweg, de Jacob Obrechtweg en de Koningin Máximalaan een woongebied (Kootpark Oost) wordt als die kans zich voordoet. Het Connexion-terrein is gelegen in Kootpark Oost. De gemeente ontwikkelt zelf niet maar heeft wel uitgangspunten voor het totale gebied opgesteld. Deze uitgangspunten komen terug in de Juridische analyse. Grondeigenaren en ontwikkelaars kunnen invulling geven aan de woningvoorraad. Het is de bedoeling dat het gebied geleidelijk verandert van gemengd woon/werkgebied naar volledig woongebied. Tijdens de ontwikkeling van het gebied, moet het tussentijds aantrekkelijk blijven om te wonen en te werken (Gemeente Uithoorn, 2011).

Woonvisie Uithoorn 2013-2023

het woonbeleid van Uithoorn wordt gevormd door de Woonvisie Uithoorn. De visie geeft de koers van de gemeente tot 2023 weer op het gebied van wonen. Uithoorn is een aantrekkelijke woongemeente: ruim en groen wonen met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Uithoorn levert een belangrijke bijdrage op het gebied van wonen en is vooral aantrekkelijk voor gezinnen. Ook in de toekomst wil de gemeente bijdrage aan de regionale doorstroming van de bewoners van Uithoorn. De gemeente wil ook inspelen op wensen van oudere huishoudens van Uithoorn, zodat ze ook met eventuele beperkingen in Uithoorn kunnen blijven wonen. De variatie en keuzemogelijkheden worden vergroot en er wordt de komende jaren ingezet op een algehele kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving. Veranderingen vinden vooral plaats in bestaande wijken. Daar staat immers het grootste deel van het woningaanbod. Nieuwbouw wordt benut om leegtes op te vullen die vanuit de lokale vraag geconstateerd worden. Een voorbeeld zijn woningmarktsegmenten die nu ontbreken, waar wel vraag naar is voornamelijk voor gezinnen. Bij elke verandering, of het nu om nieuwbouw gaat of om een wijziging in bestaande woongebieden, er wordt nadrukkelijk naar de kwaliteiten en kansen van de locatie en de omgeving gekeken. Binnen de algemene ambitie om meer variatie te bieden en kwaliteit te vergroten voor gezinnen, is er een aantal speerpunten geformuleerd (Gemeente Uithoorn, 2012):

Invloed voor de woonconsument

Kleinschaligheid en de wensen van inwoners staan voorop. Uithoorn streeft naar variatie in het woningaanbod en versterking van de karakteristieken van verschillende woongebieden. De gemeente stimuleert het inspelen op niches en variatie op kleine schaal.

Betaalbaarheid

De gemeente wil mensen met een beperkt inkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden. Het gaat om de lage en middeninkomens. Naast inzetten op een sociale huurvoorraad van voldoende omvang en kwaliteit, zet de gemeente in op doorstroming om scheefwoners tegen te gaan. De gemeente vindt dat er te veel kleine appartementen (vooral zonder lift) zijn. Daarvoor in de plaats zien ze graag aanpasbare eengezinswoningen en nultredenwoningen. Dit komt overeen met de functie voor gezinnen en speelt in op veranderende wensen van de oudere bevolking van Uithoorn.

Energiebesparing

Gemeente Uithoorn vindt duurzaamheid en energiebesparing belangrijk. Zeker bij naoorlogse woningen omdat dit tot sterk stijgende woonlasten kan leiden. Dit vraagt met name aandacht in Centrum/ Thamerdal, Zijdelwaard en de oudere delen van Legmeer. Gemeente Uithoorn heeft het voornemen om in 2040 een energieneutrale gemeente te zijn, volgens de afspraken die de gemeente daarover binnen de regio gemaakt (Energie Neutraal 2040). Conform Europese richtlijn streeft de gemeente ernaar om vanaf 2020 alle nieuwbouw energieneutraal te bouwen.

Wonen met welzijn en zorg

De gemeente wil voldoende geschikte woningen voor mensen met een zorgvraag faciliteren, onder andere door het verruimen van het aanbod in nultredenwoningen. De bestaande voorraad vormt een belangrijke rol in de gewenste veranderingen. Uitbreiding met nieuwe woningen blijft nodig vanwege de huishoudensgroei. De gemeente wil aansluiten bij de vraag en bij de kenmerken van een gebied en dagen ontwikkelaars uit om bij te dragen aan de ambities uit de woonvisie.

Conclusie gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling, de functiewijziging van kantoor naar wonen, is in lijn met de uitgangspunten van de structuurvisie. Bij het bedrijventerrein worden circa 90 woningen ontwikkeld in bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling bevindt zich in de wijk Legmeer (omgeving Burgemeester Kootpark) en maakt onderdeel uit van het tuinstedelijke, economische gezicht van Uithoorn.

Woningen zoals appartementen, eengezinswoningen en twee-onder-een-kap woningen passen binnen de uitgangspunten van de Woonvisie van de gemeente Uithoorn. De bouw draagt bij aan de woningbehoefte voor de komende jaren. Het programma sluit aan op de vraag naar middel- duren, duren woningen en nultredenwoningen voorzien van een lift. Het is nog niet vastgesteld of er sociale huurwoningwoningen gerealiseerd worden bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Dit moet UBA nog bepalen met gemeente Uithoorn. De toekomstige ontwikkeling zal aansluiten op de visie op het gebied van duurzaamheid. Alle woningen zullen energieneutraal worden gerealiseerd en dit sluit aan op de ambitie om in 2040 een energieneutrale gemeente te zijn.

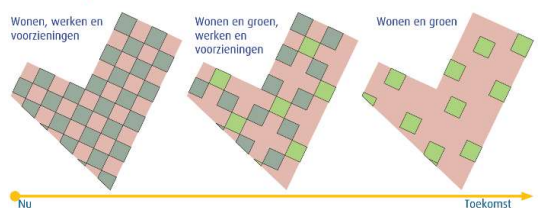
Bijlage VIII Toelichting juridische analyse

Bij de juridische analyse worden de richtlijnen van de gemeente in kaart gebracht en wordt er gericht op de bouwregels van het bestemmingsplan. De richtlijnen van de gemeente zijn op basis van het Rijks en Provinciaal beleid opgesteld. Zo wordt er in kaart gebracht waar de toekomstige ontwikkeling aan moet voldoen. Voor het Connexion-terrein moet nog een bestemmingsplan opgesteld worden over de toekomstige regels. Om meer inzicht te krijgen van de bouwregels, wordt er ingegaan op het meest actuele bestemmingsplan rondom het Connexion-terrein, genaamd Park Krayenhoff. Er is gekozen voor Park Krayenhoff omdat deze ontwikkeling dichtbij het plangebied gevestigd is en het is recentelijk opgeleverd. Verder wordt ingegaan op een aantal uitgangspunten die zijn opgesteld door de gemeente van Uithoorn, voor de ontwikkeling van het Connexion-terrein (gemeente Uithoorn, z.d.).

Vertrekpunten ontwikkeling Connexion

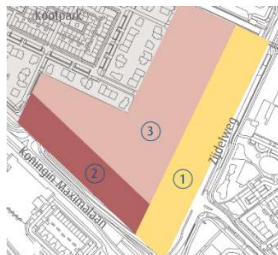
De gemeente Uithoorn heeft een aantal uitgangspunten opgesteld voor de ontwikkeling van het Connexion-terrein. Figuur 8.1 is een weergave van de bestemmingen die momenteel aanwezig zijn en een weergave hoe het er in de toekomst uit moet zien. Momenteel zijn de functies wonen, werken en voorzieningen en in de toekomst moet er alleen de functies wonen en groen aanwezig zijn. Tijdens de ontwikkeling van het gebied moet het tussentijds aantrekkelijk blijven voor wonen en werken (gemeente Uithoorn, z.d.).

Ruimtelijke structuur

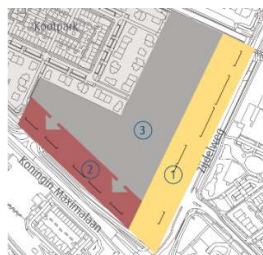


Figuur 8.1. Ruimtelijke structuur (Gemeente Uithoorn, z.d.)

Figuren 8.2, 8.3 en 8.4 zijn weergaves van het plangebied en de drie deelgebieden volgens gemeente Uithoorn. Nummer één is langs de Zijdelweg, nummer twee bij de Koningin Maximalaan en drie is het middengebied. De gemeente wil dat langs de Zijdelweg (1) zowel grondgebonden als appartementen gerealiseerd worden. De woningen zijn gericht op de Zijdelweg en het parkeren zal zoveel mogelijk aan de achterzijde plaatsvinden. Langs de Maximalaan (2) wil de gemeente grondgebonden woningen of appartementen van minimaal drie bouwlagen terug zien. In het middengebied (3) kan volgens de gemeente grondgebonden woningen gerealiseerd worden in de categorie laagbouw. Als laatste moet het gebied gekenmerkt worden door de groene sfeer door middel van veel groenvoorzieningen (gemeente Uithoorn, z.d.). Deze uitgangspunten zijn volgens de gemeente bindend voor de nieuwe ontwikkeling.



Figuur 8.2. Het plangebied (gemeente Uithoorn, z.d.)



Figuur 8.3. Randen plangebied (gemeente Uithoorn, z.d.)



Figuur 8.4. Middengebied (gemeente Uithoorn, z.d.)

Programma

Figuur 8.5 is een weergave van de omliggende gebouwen die tijdens de ontwikkeling blijven staan. Het gebouw van de Rabobank is aangekocht door UBA en wordt in de toekomst getransformeerd naar circa veertien appartementen. De brandweer blijft op zijn plek gevestigd, maar het zwembad en de Aldi zullen in de toekomst verdwijnen. Verder is er een weergave van de mogelijke ontsluiting voor het verkeer, die de gemeente Uithoorn heeft opgesteld (gemeente Uithoorn, z.d.).

Volgens de gemeente worden de grondgebonden woningen aan de Zijdelweg en de appartementen aan de Zijdelweg, Sportlaan en Jacob Obrechtweg niet vervangen of getransformeerd. Het grootste doel is om de variatie op de woningmarkt te vergoten. Er kan ingespeeld worden op een aantal niches en/of particuliere initiatieven. Daarnaast wil de gemeente dat de typering gezinsgemeente versterkt moet blijven in Uithoorn. Er moet volgens het woonbeleid aandacht besteed worden aan het opvullen van de vraag op het gebied van wonen. Het gaat hierbij om de volgende woonsegmenten (gemeente Uithoorn, z.d.):

- Luxere koopwoningen zoals twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen die voor 'doorstromers' interessant zijn.
- Sociale huurwoningen ter verbetering van de sociale huurvoorraad. Enerzijds worden verouderde sociale huurwoningen gesloopt en anderzijds wordt er nieuwbouw gerealiseerd, wat zich richt op grondgebonden en nultredenappartementen sociale huurwoningen.
- Het segment tussen sociale huur en middensegment koop.
- Bij de realisatie van appartementen moeten deze voldoen aan de definitie nultredenwoningen.



Figuur 8.5. Bebouwing in het gebied en de ontsluiting (gemeente Uithoorn z.d.)

Ontsluiting en parkeren

Figuur 8.6 is een weergave van de toekomstige aansluiting volgens de gemeente Uithoorn. Op het gebied van ontsluiting en parkeren heeft de gemeente de volgende punten opgesteld:

- Voor het gebied wordt gestreefd naar een verbeterde ontsluitingsstructuur wat leidt tot een betere oriëntatie, beeldkwaliteit en aansluiting op de buurt.
- De hooftree is de grote grijze pijl rechtsonder bij figuur 8.6, de hoofdaansluiting loopt tot aan het Connexion-terrein en maakt dan een haakse bocht naar het noorden. Het profiel van de hoofdaansluiting wordt gevormd door een sterke laan met veel groenvoorzieningen en geeft een herkenbare ordening weer.
- Er moet onderzoek gedaan worden naar een mogelijke verkeersveilige aansluiting op de Koningin Maximalaan.
- Om de verkeersveiligheid te waarborgen, dient het gebied 30 km/h ingericht te worden door middel van drempels.

- Het parkeren dient integraal deel uit te maken van de verkavelingsopzet, waarbij parkeren dient te worden ingepast op een manier dat het zo min mogelijk straatbeeld domineert.
- Per woning wordt er uitgegaan van een parkeernorm van 1,7



Figuur 8.6 toekomstige aansluiting Connexxion-terrein (gemeente Uithoorn z.d.)

Algemene bouwregels

Omdat het bestemmingsplan voor het Connexxion-terrein nog opgesteld moet worden, worden de juridische kaders van het project Park Krayenhoff in kaart gebracht voor mogelijk raakvlakken. De belangrijkste onderdelen voor het Connexxion-terrein zijn geciteerd uit het bestemmingsplan van Park Krayenhoff. Deze uitgangspunten zijn weergegeven in bijlage IX.

Conclusie juridisch

Uit de vertrekpunten van gemeente Uithoorn is naar voren gekomen dat de functies van het plangebied momenteel wonen, werken en voorzieningen is. In de toekomst moet volgens de gemeente Uithoorn meer nog functies wonen en groen worden. De gemeente wil dat langs de Zijdelweg grondgebondenwoningen en appartementen gerealiseerd worden en langs de Maximalaan ook grondgebonden woningen en appartementen van maximaal drie bouwlagen. Bij het middengebied van het Connexxion-terrein wil de gemeente dat er grondgebonden woningen komen in de categorie laagbouw. De uitgangspunten van de type woningen zijn onder anderen twee-onder-een-kapwoningen, sociale huurwoningen, midden dure huurwoningen, midden dure koopwoningen en nultredenappartementen.

De voorgenomen ontwikkeling zal moeten aansluiten op de segmenten die de gemeente terug wil zien op het Connexxion-terrein. Alleen is nog de vraag of sociale huurwoningen gerealiseerd gaan worden op het plangebied. Dat moet nog nader bepaald worden.

De gemeente wil dat er veel variatie is op de woningmarkt en dat de typering van een gezinsgemeente sterkt naar voren komt. Er moet gestreefd worden naar een veilige verkeersontsluiting maar daar moet nog onderzoek naar gedaan worden. De parkeernorm bedraagt 1,7 per woning. De parkeerplaatsen moeten geplaatst worden wat niet ten koste gaat van het straatbeeld.

De juridische eisen zijn vergeleken met een wijk aan de overkant van het plangebied, omdat het bestemmingsplan van het Connexxion-terrein nog opgesteld moet worden. Als de toekomstige juridische regels overeenkomen met de juridische regels van Park Krayenhoff, dan zal het gekozen concept juridisch haalbaar zijn. Bij de juridische haalbaarheid worden de uitgangspunten vergeleken met de eisen van de gemeente en kan er geconcludeerd worden of het concept haalbaar is.

Bijlage IX Bestemmingsplan Park Krayenhoff

Bestemmingsregels

De onderstaande regels komen uit het bestemmingsplan van Park Krayenhoff (Ruimtelijke plannen, 2011). Deze regels kunnen mogelijk aansluiten op het toekomstige bestemming van het Connexion-terrein.

Maximum bouw/goot hoogte

De maximale bouwhoogte van de functie wonen van het Park Krayenhoff bedraagt 10 meter en de goothoogte bedraagt 6 meter.

Artikel 3. Tuin

3.2 Bouwregels

3.2.1

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de hierboven genoemde bestemming worden gebouwd:

gebouwen;
bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2

Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - aanbouw" is een aanbouw toegestaan, behorende bij het hoofdgebouw, die dient te voldoen aan de volgende bepalingen:
de diepte bedraagt maximaal 50 % van de diepte van het hoofdgebouw;
de bovenzijde (dakrand) mag niet hoger worden gesitueerd dan 30 cm boven de bovenzijde van de vloer van de 1^e verdieping.

3.2.3

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter bedragen en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;

de hoogte van een vlaggenmast mag niet meer bedragen dan 6 meter;
de hoogte van een overig bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.1 en toestaan dat een erker of uitbouw met daar boven op een balkon wordt gebouwd, mits:

de diepte niet meer bedraagt dan 1 meter;
de breedte niet meer bedraagt dan 2/3 van de gevelbreedte van de woning;
de hoogte van de erker of uitbouw niet meer bedraagt dan 70 cm boven de bovenzijde van de vloer van de 1^e verdieping;
de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning waaraan wordt gebouwd.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

wegen;
fiets- en voetpaden;
water;
bermen;
groenvoorzieningen;
parkeervoorzieningen;
straatmeubilair;
nutsvoorzieningen;
geluidwerende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de hierboven genoemde bestemming worden gebouwd:

gebouwen;
bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2

Voor het bouwen van gebouwen als bedoeld in artikel 4 lid 2.1, gelden de volgende bepalingen:

gebouwen worden plat afgedekt en de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 18 m²;
de hoogte van lichtmasten, verkeerslichten en wegwijzers mag niet meer bedragen dan 8 meter;
de hoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

watergangen;
waterpartijen;
bruggen;
dammen met duikers;
taluds;
bermstroken;
oevers;
ondergeschikte groenvoorzieningen;
en andere tot de bestemming behorende water en/of verkeersvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de hierboven genoemde bestemming:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits voldaan wordt aan de regels van de Keur van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

woningen;
erven;
parkeren;
beroepen en (bedrijf) aan huis.

6.2 *Bouwregels*

6.2.1

Op deze gronden mogen met inachtneming van de 10 meter bouwhoogte en 6 meter goothoogte, uitsluitend ten dienste van de hierboven genoemde bestemming worden gebouwd:

hoofdgebouwen;
aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
overkappingen.

6.2.2

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgen bepalingen:

gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" mogen uitsluitend aaneengesloten hoofdgebouwen, minimaal twee aaneen worden gebouwd.

6.2.3

Voor het bouwen van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50%, van de gronden buiten het bouwvlak met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50m²;
de hoogte van de overkapping niet meer bedraagt dan 3 meter;
de bovenzijde (dakrand) van een aan- of uitbouw of (aangebouwd) bijgebouwen mag niet hoger worden gesitueerd dan 70 cm boven de bovenzijde van de vloer van de 1^e verdieping;
de diepte van de aan de achtergevel te bouwen aan- of uitbouw of (aangebouwd) bijgebouw mag ten hoogste 3 meter bedragen, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de woning;
de breedte van de aan de oorspronkelijke achtergevel te bouwen aan- of uitbouw of (aangebouwd) bijgebouw mag niet meer bedragen dan de breedte van de oorspronkelijke achtergevel van de woning;
een aan de zijgevel van de woning te bouwen aan- of uitbouw of (aangebouwd) bijgebouw mag op niet minder dan 1 meter achter de voorgevelrooilijn en op niet meer dan 3 meter achter het verlengde van de oorspronkelijke achtergevel van de woning worden gebouwd en mag niet breder zijn dan 3 meter;
de aan- of uitbouwen of (aangebouwde) bijgebouwen mogen uitsluitend plat worden afgedekt.

6.2.4

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
de hoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen;
de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6 lid 2.3 sub g voor het toestaan van een kap op een bijgebouw, mits:

de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige stedenbouwkundige, architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woongenot van omwonenden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Een woning en de daarbij behorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen op gronden als in de hiervoor omschreven bestemmingsomschrijving mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten, mits:

de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woning en bijbehorende aan-, uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 45m²;
het geen horecabedrijf of detailhandel betreft;
op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten plaatsvindt;

in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat:

- voor het parkeren ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig is, en
- behoudens in- en uitladen, geen beroeps- en bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaatsvinden;

reclame-uitingen en naamborden uitsluitend in de vorm van opschriften en aankondigingen zijn uitgevoerd die betrekking hebben op het beroep, de dienst of het bedrijf dat in of op de onroerende zaak wordt uitgeoefend of waarvoor die zaak is bestemd, en mits deze reclame-uitingen en naamborden gezamenlijk geen groter oppervlakte hebben dan 0,50 m² en geen van alle een grotere afmeting in een richting hebben dan 1 meter en mits deze opschriften en aankondigingen zijn aangebracht op of aan een onroerende zaak.

Bijlage X Toelichting SWOT-analyse & Confrontatiematrix

Aan de hand van de SWOT-analyse worden de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen voor het Connexxion-terrein in kaart gebracht. Aan de hand van deze analyse zijn verbanden te leggen en kan er ingespeeld worden op de sterktes en kansen van het plangebied. Nadat deze punten zijn opgesteld en nader zijn toelicht, wordt de confrontatiematrix opgesteld. De confrontatiematrix is een manier om strategische opties kwalitatief in beeld te brengen. Deze strategische opties worden bij de confrontatiematrix nader toegelicht. De SWOT-analyse dient hiervoor als input om de confrontatiematrix in te vullen. Binnen de matrix worden de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen tegenover elkaar gezet om zo een beeld te scheppen over de waarde voor potentiële ontwikkeling.

SWOT-analyse

Tabel 10.1 is een weergave van de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Deze punten zijn opgesteld aan de hand van de voorgaande analyses.

Tabel 10.1. *SWOT-analyse Connexxion-terrein*

Sterkte	Zwakte
Goede ov-bereikbaarheid	Te weinig groenvoorzieningen
Goede ligging voorzieningen	Geen ruimtelijke samenhang
Groene beleving Koningin Máximalaan	Onlogische ontsluiting
Dicht gevestigd bij Amsterdam	Vliegtuiglawaai
Betaalbaar dan Amstelveen	Centrum niet op loopafstand
Hoge tevredenheid van de bewoners	Geluidscherm
Kansen	Bedreigingen
De Uithoornlijn	Onrendabele top
Senioren	Licht verontreinigde grond
Gezinnen	Onderlinge concurrentie
Starters	De groei Schiphol
Eenpersoonshuishoudens	Gemeentelijke procedures
Verschillende woonsegmenten	Klagende omwonenden
Hoge concentratie verhuizingen	
De vraag naar woningen	

Sterktes

Het Connexxion-terrein bevindt zich in het hart van Uithoorn en is dicht gevestigd bij voorzieningen zoals supermarkten, ov-verbindingen en een hotel. De hoofdwegen van Uithoorn lopen langs het plangebied en zorgen voor een goede bereikbaarheid. In de buurt van het plangebied is bij de Koningin Máximalaan veel groen wat zorgt voor een aangename groenbeleving. De watergangen en bomen geven de beleving bijna een landelijk karakter. Figuur 10.1 is een weergave van de sterktes van het Connexxion-terrein.

Uithoorn is dichtbij Amsterdam gevestigd, wat positief is voor de bewoners van Uithoorn die werken in Amsterdam. Verder is het positief voor de bewoners van Uithoorn die graag willen shoppen, uitgaan of gebruik willen maken van de culturele activiteiten, omdat de bereikbaarheid met het openbaar vervoer goed is. Uithoorn ligt tegen de tien km van Amstelveen vandaan en opvallend is dat de woningprijzen van Uithoorn 20 tot 25% lager zijn ten opzichte van Amstelveen. Het zal voor de

doelgroepen interessanter zijn om zich in Uithoorn te huisvesten omdat het betaalbaarder is. Een ander sterk punt is dat de bewoners van Uithoorn zeer tevreden zijn over hun woning en wijk. De woningen in Uithoorn krijgen een 8 en de buurt krijgt volgens de bewoners een 7,6. De toekomstige ontwikkeling zal positief bijdrage aan de tevredenheid van de bewoners van Uithoorn.



Figuur 10.1. Sterktes Connexxion-terrein (Gemeente Uithoorn, 2016)

Zwaktes

Rondom het Connexxion-terrein is groen aanwezig, maar op het Connexxion-terrein zelf zijn er geen groenvoorzieningen omdat alles verhard is. Bij de nieuwe ontwikkeling moet er gericht worden op het realiseren van groenvoorzieningen voor een aangenamere leefomgeving. Verder draagt het Connexxion-terrein niet bij aan de ruimtelijke samenhang van de wijk Burgermeester-Kootpark. De grote differentiatie in gebouwen, functies, wegprofielen en parkeeroplossingen geven het gebied een rommelige uitstraling. Het beeld in het gebied wordt vooral bepaald door geparkeerde auto's, erfafscheidingen en zij- en achterkanten van gebouwen. Het groen en de bomen rondom het gebied verzachten dit beeld enigszins. Figuur 10.2 is een impressie van de zwakte punten van de omgeving.



Figuur 10.2. Zwaktes Connexxion-terrein (Gemeente Uithoorn, 2016)

De hoofdontsluiting is onlogisch langs het plangebied geplaatst. De weg zorgt voor een onduidelijke begeleiding door de bebouwing. Bij het rijden over de ontsluiting kijk je de ene keer naar een inrit van het terrein van Connexxion, de volgende keer tegen de achterkant van het zwembad met

geparkeerde auto's en vervolgens tegen het geluidsscherm rondom het Connexxion-terrein. Door het ontbreken van een herkenbare route is het moeilijk om je in het plangebied te oriënteren.

Doordat Uithoorn dichtbij Schiphol is gevestigd, is de kans groot op geluidsoverlast van de vliegtuigen die boven Uithoorn vliegen. Het is mogelijk dat dit in de toekomst zal toenemen door de groei van Schiphol.

Er zijn veel voorzieningen gevestigd rondom het plangebied, maar veel voorzieningen in het centrum is anderhalf kilometer lopen. Sommige doelgroep(en), voornamelijk senioren, vinden dit te ver lopen om de voorzieningen te bereiken. Rondom het terrein van het plangebied staat een geluidsscherm en dit is goed zichtbaar. Het scherm geeft een gesloten beeld en bewoners kunnen een ingesloten gevoel krijgen. In de toekomst wordt een deel van het scherm verwijderd en later wordt bepaald of het andere deel ook verwijderd wordt. Als het scherm weg is, zorgt dat voor een beter straatbeeld.

Kansen

In de toekomst zal de ov-verbinding er enorm op vooruit gaan als in 2020-2022 de Uithoornlijn gerealiseerd is. De Uithoornlijn is een tramverbinding die via Amstelveen naar Amsterdam gaat. De Uithoornlijn zal in de buurt van het Connexxion-terrein een halte hebben waar bewoners gebruik van kunnen maken. Bewoners zullen sneller hun bestemming bereiken en mensen wonen graag in een omgeving met een goede verbinding. Eén van de grootste kansen is het aantrekken van nieuwe doelgroepen, zoals senioren, gezinnen, starters en eenpersoonshuishoudens. Elke doelgroep heeft andere woonwensen en behoeftes en de toekomstige producten moeten daarop afgestemd worden. De woonsegmenten waar mogelijk op gericht moet worden, zijn eengezinswoningen, nultredenappartementen, twee-onder-een-kapwoningen en woningen voor eenpersoonshuishoudens. De toekomstige producten zullen verschillende afmetingen en afwerkingen hebben omdat ze afgestemd worden op de woonwensen van de doelgroepen. Uit onderzoek van de Metropool regio Amsterdam (MRA) is gebleken dat 2.600 huishoudens zich willen vestigen in Uithoorn en dat resulteert in een grote kans op een goede verkoopbaarheid van het project. Om deze reden is de vraag naar woningen gestegen en dat is positief voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein.

Bedreigingen

Bedreigingen voor het plangebied kunnen worden gezien als gebeurtenissen of ontwikkelingen die de gebiedsverbetering tot een halt kunnen brengen. Door de eis van de gemeente om 25% sociale huurwoningen te realiseren, kan UBA de keuze maken om het Connexxion-terrein niet te ontwikkelen. De reden zou zijn dat door de komst van sociale huurwoningen de ontwikkeling mogelijk financieel niet haalbaar is. Dit zal resulteren in een onrendabele top voor UBA. UBA moet nog in gesprek met de gemeente om te bepalen of er sociale huurwoningen komen. Verder is uit de bodemanalyse naar voren gekomen dat de bodem van het plangebied lichtelijk verontreinigd is. De kans is klein dat er niet gebouwd mag worden, maar het is toch een mogelijke bedreiging. Door de groei van Schiphol is de bedreiging dat Uithoorn niet groter mag worden en er nog beperkte locaties zijn waarop gebouwd mag worden om de woonbehoefte van Uithoorn op te vangen. Uit de beleidsanalyse is naar voren gekomen dat Uithoorn in een gebied zit waar nog beperkt gebouwd mag worden. Uithoorn moet altijd ruimte overhouden voor Schiphol, zodat Schiphol kan groeien. Een andere bedreiging is dat de gemeente Uithoorn zijn bouwregels aanpast wat ten nadele zal zijn voor de ontwikkeling. De kans voor deze bedreiging is klein, maar mogelijk. Als laatste is er een bedreiging dat omwonenden bezwaar hebben bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Dit kan leiden tot vertragingen en lange procedures. In Uithoorn zijn meerder projecten in ontwikkeling. Door de onderlinge concurrentie is er een kans dat woningzoekenden zich zullen inschrijven bij de andere projecten.

Confrontatiematrix

De confrontatiematrix is een manier om bepaalde strategische opties kwalitatief in beeld te brengen, de SWOT-analyse dient hiervoor als input. Binnen de matrix worden de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen tegenover elkaar gezet om zo een beeld te scheppen over de waarde van potentiële ontwikkelingen. Alle sterktes en zwaktes zijn omschreven en vergeleken met de kansen en bedreigingen.

Het belangrijkste bij een confrontatiematrix is de relatie tussen de kruispunten, in de opgestelde matrix zijn de volgende uitgangspunten aangehouden (Knoet, 2017);

- Confronteren sterktes tegenover kansen: "Is het mogelijk om een bepaalde kans of ontwikkeling te benutten?"
- Confronteren sterktes tegenover bedreigingen: "Is het mogelijk om met sterke bedreigingen te weren?"
- Confronteren zwaktes tegenover kansen: "Verhinder de zwakte de mogelijkheid om een kans te benutten?"
- Confronteren zwaktes tegenover bedreigingen: "Verhinder de zwakte de mogelijkheid om een bedreiging te weren?"

Een confrontatiematrix kan gezien worden als een conclusie op de marktanalyse en een startpunt voor conceptontwikkeling. De totaalscore die iedere kracht, zwakte, kans en bedreiging ontvangt en de relatie tussen deze geeft een goed beeld van de mogelijkheden in een plangebied voor de kansen/ontwikkelingen. Daarnaast geeft het de te vermijden risico's weer waar men tijdens een ontwikkeling tegenaan kan lopen.

Figuur 10.3 is een weergave van de complete Confrontatiematrix. Het streven was naar minimaal vijf krachten, kansen, zwaktes en bedreigingen. Naar mate het project vordert kan er een update van de matrix plaatsvinden om scores te wijzigen en nieuwe kansen/risico's in kaart te brengen. Om de resultaten van de confrontatiematrix goed in kaart te brengen, worden alle sterktes en zwaktes ten opzichte van de kansen en bedreigingen toegelicht. Tabel 10.2 is een weergave van de mogelijke scores van de confrontatiematrix.

Tabel 10.2. *Mogelijke scores confrontatiematrix*

Scores	Toelichting
2 Zeer Positief	Als één of twee punten elkaar zeer positief versterken
1 Positief	Als één punt of twee punten elkaar een beetje positief versterkt
0 Neutraal	Als twee punten geen invloed op elkaar heeft
-1 Negatief	Als één of twee punten elkaar negatief beïnvloed
-2 Zeer negatief	Als één of twee punten zeer negatief beïnvloed wordt door de ander

Ov-bereikbaarheid

De Uithoorn-lijn zal in 2020-2022 een positieve bijdrage leveren aan de bereikbaarheid van Uithoorn. Een goede bereikbaarheid is positief voor de kansrijke doelgroepen van het Connexxion-terrein. Gezinnen zijn een doelgroep die over het algemeen voorzien zijn van minimaal één auto; maken minder gebruik van het openbaar vervoer. Starters en de helft van eenpersoonshuishoudens hebben geen auto en moeten gebruik maken van het openbaar vervoer, daarom zal een goede bereikbaarheid positief zijn voor deze doelgroepen. Hun vinden het belangrijk dat er een goede verbinding is. Door de hoge concentratie van huishoudens die in Uithoorn willen wonen, kan een goede ov-bereikbaarheid deze huishoudens overhalen om op het Connexxion te wonen. Verder hebben de overige punten geen invloed op de bereikbaarheid.

Ligging voorzieningen

Het Connexxion-terrein ligt in het hart van Uithoorn en er zijn veel voorzieningen in de omgeving gevestigd. Veel voorzieningen in de omgeving draagt positief bij aan de kansrijke doelgroepen. Voor senioren zal dit het belangrijkste zijn omdat senioren minder vaak Uithoorn zullen verlaten dan anderen doelgroepen. Senioren zullen wel gebruik moeten maken van het openbaar vervoer, als ze slecht ter been zijn. Gezinnen zullen eerder de auto pakken en vinden het niet erg om te rijden naar voorzieningen. Starters en eenpersoonshuishoudens kunnen gebruik maken van de fiets om naar voorzieningen te gaan. Dit kan ook positief zijn voor huishoudens die in Uithoorn willen wonen. Doordat er in Uithoorn meerdere nieuwbouwprojecten in ontwikkeling zijn, kan een gedeelte van de potentiële doelgroepen zich inschrijven bij een ander project. Doordat Uithoorn mogelijk niet kan groeien vanwege de contouren van Schiphol, kan dat een negatief effect hebben op de realisatie van extra voorzieningen.

Groene beleving Koning Máximalaan

Op loopafstand van het plangebied bevinden zich bij de Koningin Máximalaan groenvoorzieningen, wat positief is voor de doelgroepen senioren en gezinnen. Ze kunnen heerlijk wandelen in de omgeving met hun kinderen en kleinkinderen. Ook starters en eenpersoonshuishoudens vinden het prettig om ergens te wonen met groenvoorzieningen. De gemeente kan de mogelijkheid bieden om groenvoorzieningen te realiseren voor het Connexxion-terrein. Dat kan door middel van soepele wet- en regelgeving. Het plangebied krijgt zo een tuinstedelijke uitstraling.

Dicht gelegen bij Amsterdam

Uithoorn is dicht gelegen bij Amsterdam en de bereikbaarheid zal in de toekomst zeer positief uitvallen, als de Uithoornlijn is gerealiseerd. Dit zal positief tot zeer positief zijn voor de potentiële doelgroepen voor het plangebied, omdat men snel kon reizen naar de grote stad als men daar behoefte aan heeft. Het draagt ook positief bij voor mensen die naar Uithoorn willen verhuizen.

Betaalbaarder dan Amstelveen

Voor de potentiële doelgroepen is het zeer positief dat de woningen in Uithoorn betaalbaarder zijn dan in andere gebieden in de buurt van Amsterdam. Doordat de woningen betaalbaarder zijn, is er ruimte voor verschillende woonsegmenten omdat verschillende doelgroepen erop af zullen komen. Dit is ook zeer positief voor de concentratie verhuizingen in Uithoorn omdat huishoudens in een betaalbare woning willen wonen. Dit kan wel een negatief gevolg hebben voor de onderlinge concurrentie met andere ontwikkelingen. De kans bestaat dat deze mensen liever ergens anders willen wonen in Uithoorn, dan het Connexxion-terrein.

Tevredenheid bewoners

Uit onderzoek blijkt dat de bewoners van Uithoorn zeer tevreden zijn over hun woning en hun omgeving. Deze tevredenheid is zeer positief voor de kansrijke doelgroepen, omdat het voor hen prettig is om in een omgeving te wonen waar iedereen tevreden is over hun woning en omgeving. Zo kan er cohesie ontstaan tussen de nieuwe bewoners en de oude bewoners van Uithoorn. Dit is ook zeer positief voor de concentratie verhuizingen omdat huishoudens graag in een prettige omgeving willen wonen. Het kan negatief zijn voor de bedreiging onderlinge concurrentie, omdat potentiële kopers zich ook kunnen inschrijven bij anderen projecten in Uithoorn. De groei van Schiphol kan een negatief gevolg op de tevredenheid van de bewoners hebben. Er is een kans dat er klagende bewoners zijn die het niet eens zijn met de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Dit kan zeer negatieve gevolgen hebben voor de ontwikkeling, omdat er een kans bestaat dat door lange procedures van de klagende omwonenden er vertraging ontstaat.

Groenvoorzieningen

Momenteel is alles verhard bij het plangebied en dat heeft geen positieve uitstraling voor de doelgroepen. Bij de toekomstige ontwikkeling moet daar verandering in komen, omdat het anders ook negatieve gevolgen heeft op de concentratie verhuizingen in Uithoorn. Gemeente Uithoorn wil graag een tuinstedelijke uitstraling en dat kan gerealiseerd worden als de gemeente groenvoorzieningen toelaat bij het plangebied. Er is een kans dat er klagende bewoners zijn die dat willen tegenhouden.

Ruimtelijke samenhang

Bij de huidige situatie is er een zwakte dat er gebrek is aan ruimtelijke samenhang. Het voordeel daarvan is dat er voor de toekomstige ontwikkeling meer ruimte is voor verschillende woonsegmenten die afgestemd kunnen worden op de wensen en behoeften van de doelgroepen. Doordat er momenteel geen ruimtelijke samenhang is bij het plangebied, is de kans dat kopers zich gaan inschrijven bij anderen projecten. Doordat gemeente Uithoorn sociale huurwoningen wil realiseren, kan dit zeer negatieve gevolgen hebben voor de ontwikkeling van het plangebied omdat de realisatie van sociale huurwoningen de financiële haalbaarheid in gevaar kan brengen. Dit heeft negatieve gevolgen voor UBA. Het is ook mogelijk dat bij de nieuwe ontwikkeling buurtbewoners zijn die het niet eens zijn met de ontwikkeling van het plangebied. Er is een risico dat deze mensen in beroep gaan. De standvastigheid van de klagende omwonenden bepaalt of er mogelijk vertraging zal ontstaan bij de ontwikkeling.

Ontsluiting

Door de onduidelijke ontsluiting is er momenteel geen herkenbare route en is het moeilijk om je in het plangebied te oriënteren. Dit vinden de doelgroepen mogelijk een negatief punt en zal in de toekomst verbeterd moeten worden. De doelgroepen willen in een gebied wonen dat wordt gezien als één geheel, zoals is weergegeven bij de gewenste woonomgeving in de woonwensanalyse. De gemeente kan mogelijk helpen bij de nieuwe ontsluiting om het tuinstedelijk beeld terug te laten komen door middel van een overzichtelijke ontsluiting omringd door groenvoorzieningen. De gemeente kan helpen met de wet- en regelgeving en de nodige vergunningen om dit te realiseren.

Vliegtuiglawaai

De grootste zwakte van het plangebied is de overlast van laagvliegende vliegtuigen. Dit kan in het ergste geval zeer negatieve gevolgen hebben op de mogelijke doelgroepen. De doelgroepen willen mogelijk niet in een omgeving wonen waar veel geluidsoverlast is. Gemeente Uithoorn is tegen de overlast en is momenteel bezig met het terugdringen van de overlast door middel van onderzoek. Er wordt onderzocht hoeveel geluidsoverlast er is en de resultaten worden voorgelegd aan Schiphol. Dit is een zwakte wat niet op korte termijn is opgelost voor de toekomstige ontwikkeling.

Centrum niet op loopafstand

Doordat het centrum van Uithoorn ongeveer 1,5 km van het plangebied is, kan dat negatief zijn voor senioren die slecht ter been zijn. Een voordeel is dat de doelgroep het openbaar vervoer kan gebruiken om het centrum te bereiken. De andere doelgroepen vinden het niet erg om een stukje te reizen voor hun voorzieningen. Ze gebruiken de fietsen of ze gebruiken de auto om hun bestemming te bereiken.

Geluidsscherm

Rondom het Connexxion-terrein zit een geluidsscherm tegen het geluid van de rijdende auto's. Het scherm zorgt voor een gesloten gevoel bij de inwoners. De doelgroepen kunnen dit negatief ervaren. Bij de toekomstige ontwikkeling zal een gedeelte van het scherm mogelijk verwijderd worden en het is nog de vraag of het totale scherm verwijderd zal worden. De gemeente kan een storende factor zijn om het scherm te verwijderen in verband met de wet- en regelgeving. Mocht het niet mogelijk

zijn volgens de gemeente, is er nog de mogelijkheid dat er klagende omwonenden zijn, die van mening zijn dat het scherm weg moet.

Conclusie SWOT & Confrontatiematrix

Door de huidige samenstelling en staat van het plangebied bevat deze momenteel veel sterktes en kansen waar de zwaktes en bedreigingen niet tegenop kunnen. Volgens de confrontatiematrix zijn de scores van de sterke en kansrijke punten positief en hebben de zwaktes en bedreigingen geen extreem grote invloed op de ontwikkeling van het Connexxion-terrein.

Er kan geconcludeerd worden dat de gekozen doelgroepen positieve scores hebben en een positieve toevoeging zijn voor het plangebied. Voor deze doelgroepen zijn ook verschillende woonsegmenten mogelijk zoals eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en appartementen. Deze segmenten zullen aansluiten op de woonwensen en behoeften van de doelgroepen. Verder is een positief punt dat Uithoorn 20-25% betaalbaarder is dan Amstelveen, de doelgroepen kunnen gebruik maken van deze mogelijkheid om in Uithoorn te wonen.

De zwakke punten zoals te weinig groenvoorzieningen, geen ruimtelijke samenhang, onlogische ontsluiting en het geluidsscherm, zijn zwaktes die op korte termijn bij de nieuwe ontwikkeling verholpen kunnen worden. Bij de nieuwe ontwikkeling zal hier rekening mee worden gehouden en de zwaktes zullen worden omgezet in sterktes. De zwaktes: vliegtuiglawaai en dat het centrum niet op loopafstand is gevestigd, kunnen niet op korte termijn verholpen worden. Deze zwaktes zullen negatieve invloed hebben op de ontwikkeling. Verder hebben de sterke punten ook positieve scores en zullen de bedreigingen geen grote invloed hebben op de sterktes.

De grootste bedreiging is de onderlinge concurrentie met de omliggende projecten bijvoorbeeld Regentes, Legmeer-West en De Rietkraag. Verder is het zwembad rondom het plangebied van de ontwikkelaar Town Space. Deze organisatie wil ook woningen realiseren en wordt gezien als een concurrent. Doordat er meerde projecten in ontwikkeling zijn, kan dit negatieve gevolgen hebben op de verkoopbaarheid van de woningen op het Connexxion-terrein. Verder zijn de groei van Schiphol en klagende omwonenden een grote bedreiging voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Door de groei van Schiphol kan Uithoorn niet meer groter worden en daardoor is er beperkte ruimte om te bouwen. Hieraan kon op korte termijn niets aan gedaan worden. Verder kunnen omwonenden tegen de ontwikkeling zijn en ervoor zorgen dat het project vertraging oploopt door middel van rechtszaken. Maar de sterktes en kansen overheersen de zwaktes en bedreigingen. Er kan geconcludeerd worden dat het project een grote kans van slagen heeft.

Figuur 10.3. Confrontatie matrix
Connexxion-terrein

		Kansen										Bedreigingen						Total score											
		1. De Uithoornlijn		2. Senoren		3. Gezinnen		4. Starters		5. Empersoonshuishoudens		6. Verschillende woonsegmenten		7. Veel verhuizingen (meer vraag naar woningen)		1. Onrendabele Top			2. Licht verontreinigde grond		3. Onderlinge concurrentie		4. De groei Schiphol		5. Gemeentelijke procedures		6. Klagen omwonende		
		2	1	1	2	2	2	2	2	2	0	1	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sterktes	1 Goede OV-Bereikbaarheid	2	2	1	2	2	2	2	2	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
	2 Goede ligging voorzieningen	0	2	1	1	1	1	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	-1	-1	0	0	0	0	0	0	4	
	3 Groene beleving Máximalaan	0	2	2	1	1	1	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	8	
	4 Dicht gevestigd bij Amsterdam	2	1	1	1	1	2	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	
	5 Betaalbaar dan Amstelveen	0	2	2	2	2	2	2	2	2	0	2	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	11	
	6 Hoge tevredenheid van de bewoners	0	2	2	2	2	2	2	2	2	0	2	0	0	0	0	0	0	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	8	
Zwaktes	1 Te weinig groenvoorzieningen	0	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	-2	0	0	0	0	0	0	-1	-1	0	0	0	1	-1	0	0	-5	
	2 Geen ruimtelijke samenhang	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	-2	-1	0	0	-2	
	3 Onlogische ontsluiting	0	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	-3	
	4 Vliegtuiglawaaï	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	0	-2	1	-2	0	0	-9	
	5 Centrum niet op loopafstand	1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	6 Geluidscherm	0	-1	-1	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Totaal score		5	5	5	6	7	5	5	5	5	0	5	0	0	0	0	0	0	-5	-4	0	0	0	0	-2	1	0	-5	

Bijlage XI Programma van Eisen

Bij dit hoofdstuk worden de uitgangspunten en wensen van gemeente Uithoorn en vanuit de markt in kaart gebracht, om te bepalen waar de toekomstige invulling van het Connexxion-terrein aan moet voldoen. Het programma van eisen kan ook worden gezien als een lijst met uitgangspunten, een programma van wensen. De bevindingen uit de voorgaande analyses worden meegenomen om de uitgangspunten in kaart te brengen. Het is van groot belang om al deze aspecten mee te nemen in het programma om voldoende draagvlak te creëren. De nieuwe ontwikkeling streeft naar een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en een wenselijke inrichting. Mensen moeten zich aangetrokken voelen en de voorzieningen moeten aansluiten op de omgeving. De ontwikkeling moet de leefbaarheid verbeteren en cohesie creëren voor de omgeving. Tabel 11.1 is een weergave van de gemeentelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Tabel 11.2 is een weergave van randvoorwaarden waar de concepten aan moeten voldoen. Tabel 11.3 is een overzicht van de woonwensen van de doelgroepen.

Tabel 11.1. *Gemeentelijke uitgangspunten (gemeente Uithoorn, 2016)*

Het hele plangebied moet in de toekomst voldoen aan een tuinstedelijke uitstraling met een compacte woningbouw (zie hieronder de definitie van tuinstedelijk)
Minimaal 25% aan sociale huurwoningen
Het plangebied moet voorzien zijn van veel groenvoorzieningen zodat de groenbeleving van de tuinen en het openbaar groen maximaal is
Rondom de parkeerplaatsen groenvoorzieningen zoals bomen en hagen toevoegen, zodat de geparkeerde auto's uit het zicht zijn en een bijdrage levert aan een groene beleving
Het plangebied moet voorzien zijn van een heldere ontsluitingsstructuur
Bij de nieuwe ontwikkeling is het wenselijk om te richten op de volgende woonsegmenten: huurwoningen boven de libratiegrens, goedkope eengezinswoningen en nultredenappartementen
Een deel van de geluidsmuur moet worden verwijderd en het andere deel moet in overleg met de bewoners mogelijk verwijderd worden
Bij de randen van het plangebied dient het parkeren achter de gebouwen plaats te vinden
Aan de rand bij de Zijdelweg wordt een parkstedelijk woonmilieu verwacht (zie hieronder de definitie van parkstedelijk)
Hele plangebied
- Op de interne ontsluitingsstructuur staan de gebouwen haaks - De woningen staan gericht op de straat, geen achterzijde naar het openbaar gebied
Randen
- Alle gebouwen in de rand langs de Zijdelweg hebben een rechthoek als basis en krijgen een (platte) afdekking die past bij de stedelijkheid van de Zijdelweg. - Parkeren achter het gebouw (niet aan zijde Zijdelweg of Koningin Máximalaan) - Groene aankleding en parkeren op het maaiveld - Parkstedelijke invulling met een eigentijdse Uithoornse uitstraling (vooral bij de Zijdelweg)
Middengebied
- Tuinstedelijk woonmilieu dat qua beeldkwaliteit en beeldtaal aansluit op woningen in Kootpark. - Parkeren vindt deels plaats in wegprofielen en deels naast of tussen de woningen.

Definitie Tuinstedelijk

Tuinstedelijk wonen wordt vaak als volgt omschreven: Fijnmazig stratenpatroon, huizen met voortuin en beknopte appartementengebouwen. Groene pleintjes, speelplekken, bomen in de straat. De nadruk ligt niettemin op particulier groen. Vrij dicht daardoor. Van goedkoop tot duur, koop en huur. Een gezinswijk met laag verhuisprofiel, dus periodes met veel emptynesters. De nieuwe gezinnen zijn dan weer in aantocht (gemeente Uithoorn, 2016).

Definitie Parkstedelijk

Parkstedelijk wonen wordt vaak als volgt omschreven: Grote woonblokken (appartementen, of eengezinswoningen) in het overwegend openbare groen met een netto dichtheid rond de 50 woningen per hectare. Het wonen overheerst. Op kleine schaal functiemenging met werken aan huis (praktijken). De straten zijn niet lang, wel recht. De hoofdassen zijn lommerrijke lanen. Het programma bestaat uit eengezinswoningen (50%) en appartementen (50%). Eengezinswoningen twee tot drie bouwlagen en appartementenblokken 6 tot 10 bouwlagen hoog (gemeente Uithoorn, 2016).

Tabel 11.2. *Randvoorwaarden*

Maximaal drie bouwlagen eengezinswoningen
Parkeernorm 1,7 parkeerplaats per woning
Alle woningen moeten gasloos zijn
De nieuwe wegen in de wijk worden verkeersveilig als 30km/h-zone ingericht.

Tabel 11.3. *Wensen doelgroepen*

Gezinnen	Senioren
- Tussenwoning	- Twee-onder-een-kapwoning / appartementen
- 90-135m ²	- 90- 135m ²
- Koopwoning €200.000- €600.000	- Huurwoning €800
- Huurwoning €700-€1.000	- Gelijkvloers
- Woning met tuin	- Drie slaapkamers
- Drie slaapkamers	- Groenvoorzieningen
- Groenvoorzieningen	
- speeltuinvoorziening	
Starters	Eenpersoonshuishoudens
- Sociale huurwoning/ tussenwoning	- Appartement
- 90-135m ²	- Minimaal 60 m ²
- Koopwoning €150.000- €250.000	- Minimaal twee slaapkamers
- Drie slaapkamers	- Een balkon

Programma 90-100 woningen

- De woningen aan de Zijdelweg en de appartementen aan de Zijdelweg, Sportlaan en Jacob Obrechtweg blijven staan.
- Bij de woningbouw is het doel om de variatie en keuzemogelijkheden in Uithoorn te vergoten.
- Uitgangspunten voor het type woningen zijn: hoeveelheden later bepalen
- o Luxere koopwoningen zoals twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen die voor 'doorstromers' interessant zijn
- o Vrije sector huurwoningen in de categorie middelduur
- o Koopwoningen in het segment middelduur
- o Appartementen worden uitgevoerd als zgn. nultredenwoningen

Referenties

Tuinstedelijk woonmilieu met ruime opzet

De buitenschil van het ruimtelijk concept kenmerkt zich door de ruime verkaveling met vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen waarbij voortuinen bijdragen aan de beleving van een groene omgeving. Figuur 11.1 is een impressie van een tuinstedelijk woonmilieu met ruime opzet.



Figuur 11.1. Tuinstedelijk met ruime opzet. (Gemeente Uithoorn, 2016)

Tuinstedelijk woonmilieu met compacte opzet

Het midden van het plangebied wordt gevormd door compacte woningbouw waarbij hoeken van bouwblokken dichtbebouwd zijn. De voortuinen zijn klein. In het midden tussen de woningen zijn kleine groene hoven gesitueerd. Het groen is verder opgenomen in de wegprofielen. Figuur 11.2 is een impressie van een tuinstedelijk woonmilieu met compacte opzet.



Figuur 11.2. Tuinstedelijk met compacte opzet. (Gemeente Uithoorn, 2016)

Bebouwingslint Zijdelweg

De bebouwing langs de Zijdelweg kan zich ontwikkelen als een parkstedelijk bebouwingslint waarin grondgebonden woningen en appartementen kunnen voorkomen. De voorzijde van de woningen is gericht op de Zijdelweg en staat in een groene parkachtige zone. Het parkeren vindt plaats in de overgang tussen het bebouwingslint en het woonmilieu van het Kootpark. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor de groene aankleding van het parkeren aan de achterzijde van de woningen. Figuur 11.3 is een impressie van de bebouwingsplint van de Zijdelweg.



Figuur 11.3. Bebouwingsplint Zijdelweg (gemeente Uithoorn, 2016)

Bebouwingsplint Koningin Máximalaan

Het bebouwingsplint langs de Koningin Máximalaan vormt een zichtbare verdichting van woonmilieu Kootpark. Dit kan tot uiting komen door compactere bebouwing in de vorm van kleine blokken appartementen of rijwoningen in minimaal drie lagen. De groene berm langs de Koningin Máximalaan moet zorgen voor een sterke beleving van de hoofdstructuur. De voorzijde van de woningen is gericht op de Koningin Máximalaan en staat met de voorzijde in de groenzoom van het Kootpark. Het parkeren vindt plaats achter de woningen. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor de groene aankleding van het parkeren.



Figuur 11.4 Bebouwingsplint Koningin Máximalaan (gemeente Uithoorn, 2016)

Bijlage XII Toelichting conceptontwikkeling

Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt ingespeeld op de resultaten en uitgangspunten die bij de voorgaande analyses naar voren zijn gekomen. Verder zijn de uitgangspunten van het Programma van Eisen zoveel mogelijk toegepast om voldoende draagvlak te creëren van zowel de doelgroepen als de gemeente. Met de ontwikkeling van het Connexion-terrein worden de unieke kwaliteiten van de locatie volledig uitgewerkt en zal het gebied, samen met de toekomstige bewoners, bijdragen aan een leefbare woonomgeving in Uithoorn.

Om tot een realiseerbaar concept te komen worden drie concepten opgesteld door middel van een QuickScan op markttechnisch, ruimtelijk, juridisch en financieel gebied. Aan de hand van een scoretabel wordt het meest haalbare concept bepaald. Het concept met de grootste slagingskans wordt nader geanalyseerd op ruimtelijk, financieel, markttechnisch en juridisch gebied. Verder worden de mogelijke risico's onderzocht om te bepalen of het concept realiseerbaar is.

Concept 1

Zoals in het Programma van Eisen naar voren is gekomen, wil de gemeente een tuinstedelijke uitstraling met compacte woningbouw met veel groenvoorzieningen. Zoals op figuur 12.1 is weergegeven zijn de eengezinswoningen compact en dicht bij elkaar gevestigd. De woningen zijn voorzien van een tuin met veel groenvoorzieningen rondom de buurt. De parkeerplaatsen zijn achter de drie appartementencomplexen gevestigd, zodat het geen negatief effect heeft op het straatbeeld. Rondom de parkeerplaatsen zijn groenvoorzieningen geplaatst voor een tuinstedelijk straatbeeld. De toekomstige ontsluiting is overzichtelijker en veiliger dan de huidige ontsluiting. Zoals bij de SWOT-analyse naar voren is gekomen, is de ontsluiting aan de rechterzijde van de Sportlaan onduidelijk en slingerend volgens figuur 10.2. De nieuwe ontsluiting moet ervoor zorgen dat de wijk overzichtelijk is en makkelijk te bereiken. Aan de rand van het plangebied zijn groenstroken geplaatst, voor een groen en rustig straatbeeld. Aan de Koningin Máximalaan zijn de appartementencomplexen voorzien van een rechthoekige vorm en een plat dak, dit past bij de stedelijke uitstraling volgens de gemeente Uithoorn. Bij paragraaf "functies en programma" wordt dit weergegeven.

Functies en Programma

Tabel 12.1 is een weergave van de woonsegmenten en de hoeveelheden die binnen dit concept zijn toegevoegd. Het eerste concept bevat 104 woningen met een totale woonoppervlakte van 10.643 GBO. De kleuren zijn een aanduiding van het programma van de onderstaande figuren.

Tabel 12.1 *Programma concept 1*

Functie	Aantallen	GBO	Totaal bouw oppervlakte	Percentage	Kleur aanduiding
Twee-onder-een-kapwoningen	4	231	924	3,85%	
Vrijstaande woningen	3	278	834	2,88%	
Eenpersoons appartementen	22	65	1.452	21,15%	
Sociale huurwoningen	26	126	1.950	25,00%	
Seniorenappartementen	15	125	1.875	14,42%	
Eengezinswoningen 4800	12	98	1.176	11,54%	
Eengezinswoningen 4800 Hoekwoning	4	103	412	3,85%	
Eengezinswoningen 5400	10	110	1.100	9,62%	
Eengezinswoning 5400 Hoekwoning	8	115	920	7,69%	
Totaal	104		10.643	100%	

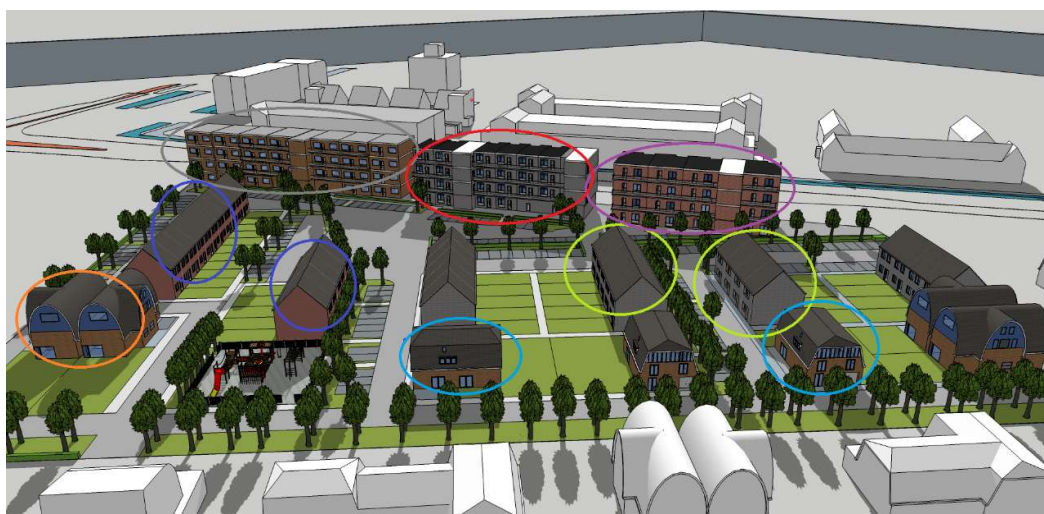
Het programma is opgesteld op basis van de uitgangspunten van de DESP-analyse en de woonwensanalyse. Bij tabel 3.3 van de DESP-analyse staat weergegeven dat 4.953 van de 12.728 huishoudens kinderen hebben. Om deze reden is er meer gericht op woningen voor gezinnen en starters. Van de 104 woningen zijn 34 woningen eengezinswoningen. Er zijn 4.190 eenpersoonshuishoudens in Uithoorn en daarom richt dit concept zich ook op eenpersoonsappartementen. Uithoorn heeft 29.201 inwoners en volgens tabel 3.1 van de DESP-analyse wonen er in 2030 23,8% meer 65-plussers in Uithoorn. Om deze reden wordt er ook gericht op nultredenappartementen. Door de wet- en regelgeving van de gemeente is er ook 25% aan sociale huurwoningen toegevoegd aan het programma. Uit de woonwensanalyse is naar voren gekomen wat de woonwensen zijn van de potentiële doelgroepen en het concept is daarop afgestemd. Zo sluit en architectuur en de omgeving aan op de woonwensen van de doelgroepen. De impressies van de doelgroepen zijn weergegeven bij de woonwensanalyse in bijlage XI. Zo is voor elke doelgroep een passende woning mogelijk op het Connexxion-terrein.

Impressie concept

De onderstaande figuren zijn een impressie van het eerste concept voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein.



Figuur 12.1 Impressie concept 1



Figuur 12.2 Impressie concept 1



Figuur 12.3 Impressie concept 1



Figuur 12.4 Impressie concept 1



Figuur 12.5 Impressie concept 1

Parkeren

De parkeernorm voor parkeerplaatsen op openbaar gebied bedraagt 1,7 per woning. De twee-onder-een-kapwoningen en de vrijstaande woningen zijn zelf al voorzien van een parkeerplaats. Omdat deze woningen al zijn voorzien van een eigen parkeerplaats, is norm om nog 0.7 parkeerplaats per woning op openbaar gebied te ontwikkelen. Volgens figuur 12.6 moeten er minimaal 171 parkeerplaatsen komen bij het eerste concept. Het eerste concept telt 172 parkeerplaatsen en voldoet aan de parkeernorm.

parkeernorm	1,7
Parkeernorm 2kapper/ vrijstaande woning	0,7
Minimaal aantal parkeerplaatsen concept 1	171
Aantal parkeerplaatsen concept 1	172

Figuur 12.6 Parkeerplaatsen concept 1

Planproces

Het gehele plan zal worden gerealiseerd in verschillende fases. In verband met de ontsluiting aan de rechterzijde van het plangebied, is de keuze gemaakt om dit concept gefaseerd te realiseren. Verder is het in verband met het materiaal en materieel, het verstandigst om van links naar rechts de woningen te realiseren. In figuur 12.1 is een bovenaanzicht van het plangebied weergegeven ter verduidelijking. In de eerste fase worden het appartementencomplex voor de senioren en de eerste acht eengezinswoningen voor gezinnen met kinderen als eerste gerealiseerd. Verder worden de eerste vrijstaande woning en de eerste twee-onder-een-kapwoning gerealiseerd. In de tweede fase wordt als eerste het appartementencomplex voor de eenpersoonshuishoudens gerealiseerd. Verder worden tien eengezinswoningen voor gezinnen met kinderen gerealiseerd en er wordt een speeltuin gerealiseerd. Verder wordt in de tweede fase een vrijstaande woning gerealiseerd en een twee-onder-een-kapwoning. Als laatste fase worden de overige eengezinswoningen voor starters gerealiseerd, de laatste twee-onder-een-kapwoning en de sociale 26 huurwoningen.

QuickScan

Er wordt kort ingegaan op de ruimtelijke, markttechnische, juridische en financiële haalbaarheid van het eerste concept. Het doel is om te bepalen of dit concept realiseerbaar is. Bij de ruimtelijke haalbaarheid wordt kort ingegaan op de *uitvoerbaarheid* en de *stedenbouwkundige kwaliteit* van dit concept. Aan de hand van de uitgangspunten wordt bepaald of het concept ruimtelijke haalbaar is. Bij de markttechnische haalbaarheid wordt ingegaan op de uitgangspunten van de doelgroepen- en de DESP-analyse. Er wordt gericht op het *dorpsprofiel* van Uithoorn, de *doelgroepen*, de woonsegmenten en of dit concept behoort tot een *aantrekkelijk vestigingsklimaat*.

Bij de juridische analyse wordt het concept getoetst met de uitgangspunten van de gemeente Uithoorn. Er wordt een overzicht gemaakt van de punten waar het concept wel en niet aan voldoet. Als laatste wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid aan de hand van een Excel overzicht. In dit overzicht worden de totale STIKO en de totale opbrengsten van dit concept weergegeven. Aan de hand van deze uitkomsten wordt de residuele grondwaarde berekend en wordt bepaald of dit concept financieel haalbaar is. Na de berekening van de residuele grondwaarde, wordt de winst berekend door het aankoopbedrag van de grondwaarde af te trekken; Zo wordt de winst voor het eerste concept bepaald.

Ruimtelijke haalbaarheid

In het eerste concept worden verschillende woonsegmenten toegevoegd aan het plangebied. In totaal zullen 104 woningen ontwikkeld worden. Dit zijn eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen, appartementen en sociale huurwoningen.

Uitvoerbaarheid

Het plangebied is nog niet gesondeerd en is nog niet bepaald waar de draagkrachtige laag van de ondergrond zit. Het is nog onbekend wat voor soort fundering toegepast moet worden bij de ontwikkeling.

Bij de 3-lagenbenadering is geconcludeerd dat de bodem lichtelijk vervuild is en te veel koper en olie is gemeten. Er wordt geadviseerd om de bodem eerst nader te onderzoeken om te bepalen hoe ernstig de vervuiling is.

Stedenbouwkundige haalbaarheid en kwaliteit

Voor de stedenbouwkundige haalbaarheid wordt er gekeken naar de huidige omgeving van het gebied, in welke staat het gebied zich verkeert en of de invulling van het plangebied past binnen de omgeving.

Dit concept zal ontwikkeld worden voor starters, eenpersoonshuishoudens, tweeverdieners met een hoger inkomen en senioren met een hoger inkomen. Doordat het plangebied middels het openbaar vervoer goed te bereiken is en het plangebied zich op een gunstige locatie bevindt, zou deze invulling van het plangebied goed passen op deze locatie.

Momenteel heeft het Connexxion-terrein weinig voorzieningen omdat het een bedrijventerrein is en geen uitnodigende uitstraling heeft. Stedenbouwkundig gezien zou dit plan een goede invulling zijn voor de omgeving. Volgens paragraaf 2.3 van de DESP-analyse is in het coalitieakkoord 2018-2022 naar voren gekomen, dat een goede leefbaarheid bij de ruimtelijke inrichting van Uithoorn een belangrijk uitgangspunt is. Door de groenvoorzieningen en de speeltuin voor kinderen draagt dit positief bij aan een veilig en aantrekkelijk woonklimaat. Dit zorgt voor een goede leefbaarheid op het Connexxion-terrein.

Door een grote variatie aan woningen te ontwikkelen wordt er een massa gecreëerd. Deze invulling van het plangebied kan het gebied weer uitstraling en karakter geven. Bij de Programma van Eisen wordt bij tabel 11.1 de uitgangspunten van de gemeente weergegeven. Dit concept voldoet aan de uitgangspunten van de gemeente.

Op ruimtelijk gebied is dit concept haalbaar. Wel zal bij de ontwikkeling de bodem opnieuw onderzocht moeten worden. Op stedenbouwkundig gebied past dit concept in de omgeving. Door kwalitatief goed vastgoed toe te voegen aan de wijk, zal dit de wijk uitstraling geven. Verder wordt er duurzaam gebruik gemaakt van de ruimte van het Connexxion-terrein. Volgens het provinciaal beleid draagt dit concept bij aan de besparing van landelijke gebieden, verdichting van het bestaand bebouwd gebied en het verbeteren van de kwaliteit van de omgeving.

Markttechnische haalbaarheid

Binnen de Quicksan wordt kort stilgestaan bij de markttechnische haalbaarheid van dit concept. De markttechnische haalbaarheid wordt bepaald aan de hand van de doelgroepen en woonsegmenten, het dorpsprofiel van Uithoorn en de aantrekkelijkheid van het vestigingsklimaat.

Doelgroepen en woonsegmenten

Binnen dit concept wordt sterk rekening gehouden met de vraag van de beoogde doelgroep. Met verschillende woningtypes worden 104 woningen ontwikkeld om verschillende doelgroepen aan te trekken voor het Connexxion-terrein. Daarnaast is te zien aan de huidige vraag op de woningmarkt dat het aantal woningen dat ontwikkeld zal worden, ruim binnen deze vraag blijft. Volgens figuur 3.8 van de DESP-analyse is er geconcludeerd dat er 2.600 huishoudens geïnteresseerd zijn om zich in Uithoorn te vestigen. De woningtypes sluiten aan op de wensen en behoeften van de doelgroepen en dragen positief bij aan de haalbaarheid. Volgens de mondelinge gesprekken met de gekozen respondenten, zijn gezinnen, senioren, starters en eenpersoonshuishoudens de doelgroepen voor het Connexxion-terrein. In het programma van eisen is naar voren gekomen dat volgens de gemeente, nultredenappartementen, luxere koopwoningen en koopwoningen in het segment middelduur geschikt zijn voor het Connexxion-terrein.

Dorpsprofiel Uithoorn

Het eerste concept sluit aan op de rustige en landelijke ligging van Uithoorn. Verder past dit concept binnen het tuinstedelijk beeld door de vele groenvoorzieningen en er is zowel laag- als hoogbouw aanwezig. De kernbegrippen van Uithoorn; groen, ruim, rust, wonen en kinderen, passen binnen de ontwikkeling van het eerste concept. Bij dit concept wordt er voornamelijk gericht op starterswoningen en gezinswoningen omdat in Uithoorn deze doelgroepen veel vraag hebben naar dit soort woningen en om de doorstroom van sociale stijgers te bevorderen.

Aantrekkelijk vestigingsklimaat

Belangrijk onderdeel binnen de markttechnische haalbaarheid is een aantrekkelijk vestigingsklimaat creëren. Met bovenstaande onderdelen in het achterhoofd wordt dit vrijwel direct behaald. Daarnaast is er ook nog ruimte voor een buitenruimte voor kinderen in de vorm van een speeltuin, dit draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Verder draagt de goede bereikbaarheid positief aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor de gekozen doelgroepen. Door de toevoeging van groenvoorzieningen, krijgt het plangebied een natuurlijke uitstraling.

Juridische haalbaarheid

Bij de juridische Quickscore wordt kort stilgestaan bij de aspecten waaraan het eerste concept wel of niet voldoet volgens de gemeente. De gemeente Uithoorn heeft een aantal uitgangspunten opgesteld voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Tabel 12.2 is een weergave van de juridische aspecten waar het eerste concept wel en niet voldoet. Bij de juridische analyse is een aantal uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein naar voren gekomen. Het eerste concept voldoet aan alle eisen van de gemeente. Voor het Connexxion-terrein moet nog wel een bestemmingswijziging aangevraagd worden. Momenteel heeft het plangebied nog de bestemming van een bedrijventerrein.

Tabel 12.2 *Juridische haalbaarheid gemeente Uithoorn*

Voldoet wel	Voldoet niet
25 % sociale huurwoningen	
Appartementen van minimaal drie bouwlagen aan de Máximalaan	
30 km/h zones	
Voldoende parkeerplaatsen volgens 1,7 parkeernorm	
Luxere koopwoningen tweekappers en vrijstaande woningen	
Veel groenvoorzieningen wat voldoet aan de groene sfeer	
De verandering van de hoofdontsluiting	
Circa 90 woningen	
Tuinstedelijke uitstraling	
Realisatie Nultredenappartementen	
Variatie van verschillende woonsegmenten	
De parkeerplaatsen zijn uit het zicht geplaatst	

Financiële haalbaarheid

Figuur 12.7 weergeeft de totale STIKO voor de realisatie van dit concept. Bij de kostenraming zijn verschillende posten meegenomen om de kosten en opbrengsten in kaart te brengen. Dit wordt nader toegelicht bij de financiële haalbaarheid van het gekozen concept. Hieruit is naar voren gekomen dat de bouwkosten voor de realisatie van 104 woningen €16.446.590,- bedraagt. Naast het realiseren van woonruimte worden de buitenruimte en de parkeerplekken ontwikkeld voor het Connexxion-terrein. Deze kostenpost valt onder de infra kosten. De infra kosten zijn onder andere het slopen van bestaand vastgoed, verwijderen van verharding, de grond zowel woon- als bouwrijp maken en de bodem saneren. De totale infra kosten voor dit concept bedraagt €1.666.217,-. Verder zijn ook de bijkomende kosten in kaart gebracht. De bijkomende kosten zijn kosten die geen betrekking hebben op de grond of de bouw van vastgoed. Voorbeelden van bijkomende kosten zijn

de architect, de constructeur, adviseurs, notariskosten, aansluitkosten. Voor het eerste concept bedraagt de bijkomende kosten €2.238.020,-. De totale bouwkosten inclusief infra- en bijkomende kosten bedragen €20.350.826,-.

Door middel van referentieonderzoek is per segment de vierkante-meterprijs berekend. De referentieobjecten per segment zijn weergegeven in bijlage XIV. De totale opbrengsten van de realisatie van dit concept bedragen €24.719.580,-. UBA hanteert 4,4% van de totale bouwkosten als algemene kosten en risico-opslag. In totaal is er €1.699.471,- gereserveerd voor dit project om risico's in te dekken. Verder wordt er een renteopslag gehanteerd van 3%. Dit is het bedrag van het renteverlies over de grond, de infra en de bijkomende kosten. Door deze bedragen op te tellen, komt er een bedrag uit van €448.635,-. Om de residuele grondwaarde te bepalen, worden alle kosten van de totale opbrengsten afgetrokken en dit resulteert in een grondwaarde van €2.220.647,-. Om de winst te bepalen, wordt het aankoopbedrag van de grond afgetrokken van de residuele grondwaarde. Het aankoopbedrag van de grond bedraagt €4.500.000,- en dit resulteert in een verlies van €2.279.353.

Concept 1	Aantal woningen	Opbrengst per woning	Totale opbrengst	Totaal m2	Kosten per m2	Bijkomende kosten	Infrakosten	Bouwkosten	Totale kosten
Twee-onder-een-kapwoningen	4	€ 603.273	€ 2.413.091	311	€ 910	€ 115.028	€ 269.102	€ 1.131.715	€ 1.515.845
				1.244					
Vrijstaande woningen	3	€ 782.076	€ 2.346.228	357	€ 990	€ 96.924	€ 247.163	€ 1.060.366	€ 1.404.453
				1.071					
Eenpersoons appartementen	22	€ 163.636	€ 3.600.000	88	€ 1.207	€ 421.968	€ 279.397	€ 2.336.888	€ 3.038.253
				1.936					
Senioren appartementen E.	15	€ 316.562	€ 4.748.430	148	€ 1.012	€ 326.996	€ 279.397	€ 2.247.415	€ 2.853.808
Sociale huurwoningen	26	€ 140.961	€ 3.664.994	85	€ 1.929	€ 530.308	€ 113.549	€ 4.262.376	€ 4.906.234
				4.430					
Eengezinswoningen 5400	10	€ 235.636	€ 2.356.364	146	€ 1.053	€ 218.443	€ 151.174	€ 1.534.796	€ 1.904.412
Eengezinswoning 5400	8	€ 265.165	€ 2.121.322	158	€ 1.185	€ 183.871	€ 126.090	€ 1.498.031	€ 1.807.992
				2.722					
Eengezinswoningen 4800	12	€ 209.931	€ 2.519.167	130	€ 1.073	€ 254.844	€ 148.479	€ 1.673.633	€ 2.076.956
Eengezinswoningen 4800	4	€ 237.496	€ 949.983	142	€ 1.235	€ 89.638	€ 51.865	€ 701.371	€ 842.873
				2.128					
Totaal	104		€ 24.719.580	13.531	€ 10.593	€ 2.238.020	€ 1.666.217	€ 16.446.590	€ 20.350.826
Aankoopbedrag grond									€ 4.500.000
Totale opbrengsten									€ 24.719.580
AK + Risico 4,4%									€ 1.699.471
Rent 3%									€ 448.635
Totale STIKO									€ 20.350.826
Residuele grondwaarde									2.220.647
Winst									-2.279.353

Figuur 12.7 Quicksan financiële haalbaarheid

Concept 2

Zoals in het Programma van Eisen naar voren is gekomen, wil de gemeente een tuinstedelijke uitstraling met compacte woningbouw en veel groenvoorzieningen. Zoals in figuur 12.8 is weergegeven zijn de eengezinswoningen compact en dicht bij elkaar gevestigd. De woningen zijn voorzien van een tuin met veel groenvoorzieningen rondom de buurt. De parkeerplaatsen zijn achter de vier appartementencomplexen gevestigd, zodat het geen negatief effect heeft op het straatbeeld. Rondom de parkeerplaatsen zijn groenvoorzieningen geplaatst voor een tuinstedelijk straatbeeld. De toekomstige ontsluiting is overzichtelijker en veiliger dan de huidige ontsluiting. Zoals bij de SWOT-analyse naar voren is gekomen, is de ontsluiting aan de rechterzijde van de Sportlaan onduidelijk en slingerend volgens figuur 10.2. De nieuwe ontsluiting moet ervoor zorgen, dat de wijk overzichtelijk en gemakkelijk te bereiken is. Aan de rand van het plangebied zijn groenstroken geplaatst, voor een groen en rustig straatbeeld. Aan de Koningin Máximalaan zijn de appartementencomplexen voorzien van een rechthoekige vorm en een plat dak. Dit past bij de stedelijke uitstraling volgens de gemeente van Uithoorn. Aan de rechterzijde van de Sportlaan zijn ook twee rechthoekige appartementencomplexen met platte daken weergegeven. Bij paragraaf “functies en programma” wordt dit weergegeven.

Functies en Programma

Tabel 12.3 is een weergave van de woonsegmenten en de hoeveelheden die binnen dit concept zijn toegevoegd. Het tweede concept bevat 101 woningen met een totale woonoppervlakte van 11.210 GBO. De kleuren zijn een aanduiding van het programma van de onderstaande figuren.

Tabel 12.3. Programma concept 2

Functie	Aantallen	GBO	Totaal bouw oppervlakte	Percentage	Kleur aanduiding
Twee-onder-een-kapwoningen	2	231	462	1,98%	
Vrijstaande woningen	4	278	1.112	3,96%	
Eenpersoons appartementen	22	66	1.452	21,78%	
Seniorenappartementen E.	18	126	2.268	17,82%	
Seniorenappartementen E.2	19	125	2.375	18,81%	
Sociale huurwoningen	11	75	825	10,89%	
Eengezinswoningen 4800	5	103	490	4,95%	
Eengezinswoningen 4800 Hoekwoning	2	98	206	1,98%	
Eengezinswoningen 5400	10	110	1.100	9,90%	
Eengezinswoning 5400 Hoekwoning	8	115	920	7,92%	
Totaal	101		11.210	100%	

Het programma is opgesteld op basis van de uitgangspunten van de DESP-analyse en de woonwensanalyse. Bij tabel 3.2 van de DESP-analyse staat weergegeven dat gemiddeld 18% van de 12.728 huishoudens 65-plusser is. Om deze reden wordt er bij dit concept meer gericht op nultredenappartementen voor senioren. Van de 101 woningen zijn 37 woningen een nultredenappartement. Er zijn 4.190 eenpersoonshuishoudens in Uithoorn en daarom richt dit concept zich ook op eenpersoonsappartementen. Uithoorn heeft 29.201 inwoners en volgens tabel 3.1 van de DESP-analyse wonen er in 2030 23,8% meer 65-plussers in Uithoorn. Bij dit concept is er geen 25% aan sociale huurwoningen toegevoegd, maar 10,89% aan sociale huurwoningen het programma toegevoegd. De reden van dit aantal is naar voren gekomen uit de DESP-analyse. Uit tabel 3.6 is naar voren gekomen dat in de omgeving van het Connexion-terrein meer dan het gemiddelde van 19% aan sociale huurwoningen is gevestigd. Om deze reden wordt er afgeweken van de 25% norm van de gemeente. Bij dit concept wordt er meer gericht op senioren en eenpersoonshuishoudens. Uit de woonwensanalyse is naar voren gekomen wat de woonwensen zijn

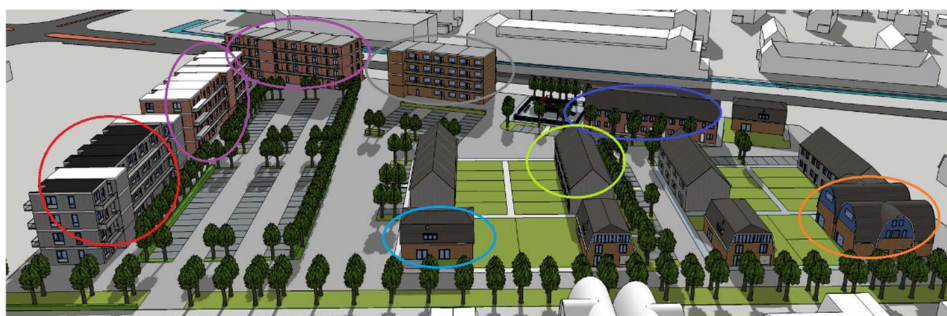
van de potentiële doelgroepen en het concept is daarop afgestemd. Zo sluit de architectuur en de omgeving aan op de woonwensen van de doelgroepen. De impressies van de doelgroepen zijn weergegeven van de woonwensanalyse in bijlage XI. Zo is voor elke doelgroep een passende woning mogelijk op het Connexion-terrein.

Impressie concept

De onderstaande figuren zijn impressies van het tweede concept. Dit concept is opgesteld op basis van alle uitgangspunten die tot stand zijn gekomen uit voorgaande analyses.



Figuur 12.8. Impressie concept 2



Figuur 12.9. Impressie concept 2



Figuur 12.10. Impressie concept 2



Figuur 12.11. Impressie concept 2



Figuur 12.12. Impressie concept 2

Parkeren

De parkeernorm voor parkeerplaatsen in openbaar gebied bedraagt 1,7 per woning. De twee-onder-een-kapwoningen en de vrijstaande woningen zijn zelf al voorzien van een parkeerplaats. Omdat deze woningen al voorzien zijn van een eigen parkeerplaats, is norm om nog 0.7 parkeerplaats per woning in openbaar gebied te ontwikkelen. Volgens figuur 12.13 moeten er minimaal 166 parkeerplaatsen komen bij het tweede concept. Het tweede concept telt 167 parkeerplaatsen en voldoet aan de parkeernorm.

Parkeernorm	1,7
Parkeernorm eigen parkeerplaats	0,7
Minimaal aantal parkeerplaatsen concept 2	166
Aantal parkeerplaatsen concept 2	167

Figuur 12.13 Parkeerplaatsen concept 2

Planproces

Het gehele plan zal worden gerealiseerd in verschillende fases. In verband met de ontsluiting aan de rechterzijde van het plangebied, is de keuze gemaakt om dit concept gefaseerd te realiseren. Verder is het in verband met het materiaal en materieel het verstandigst om van links naar rechts de woningen te realiseren. Er wordt van links naar rechts gewerkt en geleidelijk worden de segmenten

gebouwd. In figuur 12.8 is een bovenaanzicht van het plangebied weergegeven en het plan is, dat van links naar rechts wordt ontwikkeld. In de eerste fase worden de eengezinswoningen voor starters gerealiseerd en de eerste vrijstaande woning. Verder worden de eerste acht eengezinswoningen voor gezinnen met kinderen gerealiseerd en de twee-onder-een-kapwoning. In de tweede fase worden de overige tien eengezinswoningen voor gezinnen gerealiseerd en de laatste drie vrijstaande woningen. In de derde fase wordt zowel het appartementencomplex voor de senioren ontwikkeld als het appartementencomplex voor de eenpersoonshuishoudens. Verder worden in de derde fase de parkeerplaatsen en de speeltuin gerealiseerd. In de laatste fase wordt het tweede appartementencomplex voor senioren gerealiseerd en de sociale huurwoningen. Verder worden de groenvoorzieningen toegevoegd en alle parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd.

Quickscan

Er wordt kort ingegaan op de ruimtelijke, markttechnische, juridische en financiële haalbaarheid van het tweede concept. Het doel is om te bepalen of dit concept realiseerbaar is. Bij de ruimtelijke haalbaarheid wordt kort ingegaan op de *uitvoerbaarheid* en de *stedenbouwkundige kwaliteit* van dit concept. Aan de hand van de uitgangspunten wordt bepaald of het concept ruimtelijk haalbaar is. Bij de markttechnische haalbaarheid wordt ingegaan op de uitgangspunten van de doelgroepen- en de DESP-analyse. Er wordt gericht op het *dorpsprofiel* van Uithoorn, de *doelgroepen*, de woonsegmenten en of dit concept behoort tot een *aantrekkelijk vestigingsklimaat*.

Bij de juridische analyse wordt het concept getoetst aan de uitgangspunten van de gemeente Uithoorn. Er wordt een overzicht gemaakt van de punten waar het concept aan voldoet en waar niet aan niet voldoet. Als laatste wordt er ingegaan op de financiële haalbaarheid aan de hand van een Excel overzicht. In dit overzicht worden de totale STIKO weergegeven en de totale opbrengsten van dit concept. Aan de hand van deze uitkomsten wordt de residuele grondwaarde berekend en wordt bepaald of dit concept financieel haalbaar is. Na de berekening van de residuele grondwaarde, wordt de winst berekend door het aankoopbedrag van de grondwaarde af te trekken. Zo wordt de winst voor het tweede concept bepaald.

Ruimtelijke haalbaarheid

In het tweede concept worden verschillende woonsegmenten toegevoegd aan het plangebied. In totaal zullen er 101 woningen ontwikkeld worden. Dit zijn eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen, appartementen en sociale huurwoningen.

Uitvoerbaarheid

Het plangebied is nog niet gesondeerd en er is nog niet bepaald waar de draagkrachtige laag van de ondergrond zit. Het is nog onbekend wat voor soort fundering toegepast moet worden bij de ontwikkeling.

Bij de 3-lagenbenadering is geconcludeerd dat de bodem lichtelijk vervuild is en te veel koper en olie is gemeten. Er wordt geadviseerd om de bodem eerst nader te onderzoeken om te bepalen hoe ernstig de vervuiling is.

Stedenbouwkundige haalbaarheid en kwaliteit

Voor de stedenbouwkundige haalbaarheid wordt gekeken naar de huidige omgeving van het gebied, in welke staat het gebied verkeert en of de invulling van het plangebied past binnen de omgeving.

Dit concept zal ontwikkeld worden voor starters, eenpersoonshuishoudens, tweeverdieners met een hoger inkomen en senioren met een hoger inkomen. Doordat het plangebied middels het openbaar vervoer goed te bereiken is en het plangebied zich op een gunstige locatie bevindt, zou deze invulling van het plangebied goed passen op deze locatie.

Momenteel heeft het Connexxion-terrein weinig voorzieningen omdat het een bedrijventerrein is en geen uitnodigende uitstraling heeft. Stedenbouwkundig gezien zou dit plan een goede invulling zijn voor de omgeving. Volgens paragraaf 2.3 van de DESP-analyse is in het coalitieakkoord 2018-2022 naar voren gekomen dat een goede leefbaarheid een belangrijk uitgangspunt is bij de ruimtelijke inrichting van Uithoorn. Door de groenvoorzieningen en de speeltuin voor kinderen, draagt dit positief bij aan een veilig en aantrekkelijk woonklimaat. Dit zorgt voor een goede leefbaarheid op het Connexxion-terrein.

Door een grote variatie aan woningen te ontwikkelen wordt er een massa gecreëerd. Deze invulling van het plangebied kan het gebied weer uitstraling en karakter geven. Bij de Programma van Eisen worden in tabel 11.1 de uitgangspunten van de gemeente weergegeven. Dit concept voldoet aan de meeste uitgangspunten van de gemeente.

Op ruimtelijk gebied is dit concept haalbaar. Wel zal bij de ontwikkeling de bodem opnieuw onderzocht moeten worden. Op stedenbouwkundig gebied past dit concept in de omgeving. Door kwalitatief goed vastgoed toe te voegen aan de wijk, zal dit de wijk uitstraling geven. Verder wordt duurzaam gebruik gemaakt van de ruimte van het Connexxion-terrein. Volgens het provinciaal beleid draagt dit concept bij aan de besparing van landelijke gebieden, verdichting van het bestaand bebouwd gebied en het verbeteren van de kwaliteit van de omgeving.

Markttechnische haalbaarheid

Binnen de Quicksan wordt kort stilgestaan bij de markttechnische haalbaarheid van dit concept. De markttechnische haalbaarheid wordt bepaald aan de hand van de doelgroepen en woonsegmenten, het dorpsprofiel van Uithoorn en de aantrekkelijkheid van het vestigingsklimaat.

Doelgroepen en woonsegmenten

Binnen dit concept wordt sterk rekening gehouden met de vraag van de beoogde doelgroep. Met verschillende woningtypes worden 101 woningen ontwikkeld om verschillende doelgroepen aan te trekken voor het Connexxion-terrein. Het aantal woningen dat ontwikkeld zal worden, sluit aan op de vraag naar woningen in Uithoorn. Volgens figuur 3.8 van de DESP-analyse is er geconcludeerd dat 2.600 huishoudens geïnteresseerd zijn om zich in Uithoorn te vestigen. De woningtypes sluiten aan op de wensen en behoeften van de doelgroepen en draagt positief bij aan de haalbaarheid. Volgens de mondelinge gesprekken met de gekozen respondenten, zijn gezinnen, senioren, starters en eenpersoonshuishoudens de doelgroepen voor het Connexxion-terrein. In het programma van eisen is naar voren gekomen dat volgens de gemeente, nultredenappartementen, luxere koopwoningen en koopwoningen in het segment middelduur geschikt zijn voor het Connexxion-terrein.

Dorpsprofiel Uithoorn

Het tweede concept sluit aan op de rustige en landelijke ligging van Uithoorn. Verder past dit concept binnen het tuinstedelijk beeld door de vele groenvoorzieningen en er is zowel laag- als hoogbouw aanwezig. De kernbegrippen van Uithoorn groen, ruim, rust, wonen en kinderen, passen binnen de ontwikkeling van het tweede concept. Bij dit concept wordt voornamelijk gericht op nultredenappartementen en eenpersoonsappartementen, omdat deze doelgroepen één van de grootste doelgroepen in Uithoorn zijn. Verder zullen ook elf sociale huurwoningen gerealiseerd worden, om de doorstroom van sociale stijgers te bevorderen.

Aantrekkelijk vestigingsklimaat

Belangrijk onderdeel binnen de markttechnische haalbaarheid is een aantrekkelijk vestigingsklimaat creëren. Met bovenstaande onderdelen in het achterhoofd wordt dit vrijwel direct behaald. Daarnaast is er ook nog ruimte voor een buitenruimte voor kinderen in de vorm van een speeltuin, dit draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Verder draagt de goede bereikbaarheid positief aan

een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor de gekozen doelgroepen. Door de toevoeging van groenvoorzieningen, krijgt het plangebied een natuurlijke uitstraling.

Juridische haalbaarheid

Bij de juridische Quickscan wordt kort stilgestaan bij de aspecten waar het tweede concept aan voldoet en niet voldoet volgens de gemeente. De gemeente Uithoorn heeft een aantal uitgangspunten opgesteld voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Tabel 12.4 is een weergave van de juridische aspecten waar het tweede concept aan voldoet en waar het niet aan voldoet. Bij de juridische analyse zijn een aantal uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein naar voren gekomen. Het tweede concept voldoet niet aan de eis van de gemeente om sociale huurwoningen te realiseren. In dit concept zijn wel sociale huurwoningen meegenomen, maar het is 10,89% in plaats van 25%. Het concept voldoet aan elf van de twaalfpunten. Het is de vraag of de gemeente akkoord gaat met dit concept omdat er geen 25% sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Voor het Connexxion-terrein moet nog wel een wijziging van het bestemmingsplan aangevraagd worden. Momenteel heeft het plangebied nog de bestemming van een bedrijventerrein.

Tabel 12.4 Juridische haalbaarheid gemeente Uithoorn	
Voldoet wel	Voldoet niet
Appartementen van minimaal drie bouwlagen aan de Máximalaan	25 % sociale huurwoningen
30 km/h zones	
Voldoende parkeerplaatsen volgens 1,7 parkeernorm	
Luxere koopwoningen tweekappers en vrijstaande woningen	
Veel groenvoorzieningen wat voldoet aan de groene sfeer	
De verandering van de hoofdontsluiting	
Circa 90 woningen	
Tuinstedelijke uitstraling	
Realisatie Nultredenappartementen	
Variatie van verschillende woonsegmenten	
De parkeerplaatsen zijn uit het zicht geplaatst	

Financiële haalbaarheid

Figuur 12.14 weergeeft de totale STIKO voor de realisatie van dit concept. Bij de kostenraming zijn verschillende posten meegenomen om de kosten en opbrengsten in kaart te brengen. Dit wordt nader toegelicht bij de financiële haalbaarheid van het gekozen concept. Hieruit is naar voren gekomen dat de bouwkosten voor de realisatie van 101 woningen €15.405.244,- bedragen. Naast het realiseren van woonruimte worden de buitenruimte en de parkeerplekken ontwikkeld voor het Connexxion-terrein. Deze kostenpost valt onder de infra kosten. De infra kosten zijn onder andere het slopen van bestaand vastgoed, verwijderen van verharding, de grond zowel woon- als bouwrijp maken en de bodem saneren. De totale infra kosten voor dit concept bedragen €1.666.217,-. Verder zijn ook de bijkomende kosten in kaart gebracht. De bijkomende kosten zijn kosten die geen betrekking hebben op de grond of de bouw van vastgoed. Voorbeelden van bijkomende kosten zijn de architect, de constructeur, adviseurs, notariskosten en de aansluitkosten. Voor het tweede concept bedraagt de bijkomende kosten €2.239.486,-. De totale bouwkosten inclusief infra- en bijkomende kosten bedragen €19.310.946,-. Door middel van referentieonderzoek is er per segment de vierkante meter prijs berekend. De referentieobjecten per segment zijn weergegeven in bijlage XIV. De totale opbrengst van de realisatie van dit concept bedragen €27.664.857,-. UBA hanteert 4,4% van de totale bouwkosten als algemene kosten en risico-opslag. In totaal is er €1.878.700,- gereserveerd voor dit project om risico's in te dekken. Verder wordt een renteopslag gehanteerd van 3%. Dit is het bedrag van het renteverlies over de grond, de infra en de bijkomende kosten. Door deze bedragen op te tellen, komt er een bedrag uit van €448.681,-. Om de residuele grondwaarde te

bepalen, worden alle kosten van de totale opbrengsten afgetrokken en dit resulteert in een grondwaarde van €6.026.529,-. Om de winst te bepalen, wordt het aankoopbedrag van de grond afgetrokken van de residuele grondwaarde. Het aankoopbedrag van de grond bedraagt €4.500.000,- en dit resulteert in een winst van €1.526.529.

Concept 2	Aantal woningen	Opbrengst per woning	Totale opbrengst	Totaal m2	Kosten per m2	Bijkomende kosten	Infrakosten	Bouwkosten	Totale kosten
Twee-onder-een-kapwoningen	2	€ 615.338	€ 1.230.676	311	€ 909,74	€ 59.621	€ 129.684	€ 565.858	€ 755.163
Vrijstaande woningen	4	€ 797.718	€ 3.190.870	622	€ 990	€ 133.590	€ 317.630	€ 1.413.821	€ 1.865.041
Eenpersoons appartementen	22	€ 166.909	€ 3.672.000	1.428	€ 1.207	€ 443.470	€ 269.290	€ 2.336.888	€ 3.049.649
Senioren appartementen E.	18	€ 322.893	€ 5.812.078	148	€ 1.012	€ 410.539	€ 269.290	€ 2.696.898	€ 3.376.727
Senioren appartementen E.2	19	€ 320.331	€ 6.086.281	148	€ 1.009	€ 432.642	€ 219.023	€ 2.838.007	€ 3.489.672
Eengezinswoningen 5400	10	€ 240.349	€ 2.403.491	146	€ 1.053	€ 228.244	€ 145.705	€ 1.534.796	€ 1.908.744
Eengezinswoning 5400	8	€ 270.469	€ 2.163.749	158	€ 1.185	€ 191.759	€ 121.529	€ 1.498.031	€ 1.811.319
Eengezinswoningen 4800	5	€ 214.129	€ 1.070.646	130	€ 1.073	€ 111.059	€ 59.629	€ 697.347	€ 868.035
Eengezinswoningen 4800	2	€ 242.246	€ 484.492	142	€ 1.235	€ 46.780	€ 24.994	€ 350.685	€ 422.459
Sociale huurwoningen	11	€ 140.961	€ 1.550.575	85	€ 1.575	€ 181.782	€ 109.442	€ 1.472.914	€ 1.764.138
Totaal	101		€ 27.664.857	14.053	€ 7.366	€ 2.239.486	€ 1.666.217	€ 15.405.244	€ 19.310.946
Aankoopbedrag grond									€ 4.500.000
Totale opbrengsten									€ 27.664.857
AK + Risico 4,4%									€ 1.878.700
Rent 3%									€ 448.681
Totale STIKO									€ 19.310.946
Residuele grondwaarde									€ 6.026.529
Winst									€ 1.526.529

Figuur 12.14 Quickscan financiële

Concept 3

Het derde concept is gericht op woningbouw in de hogere segmenten. De woningen hebben een tuinstedelijke uitstraling met veel groenvoorzieningen. Zoals in figuur 12.15 is weergegeven zijn er meer vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen die voorzien zijn van een grote achtertuin. Bij het derde concept zijn er geen eengezinswoningen gericht op starters maar gericht op gezinnen met kinderen en mensen met een hoger inkomen. De eengezinswoningen hebben een tuin met veel groenvoorzieningen rondom de omgeving. De parkeerplaatsen zijn achter de drie appartementencomplexen gevestigd, zodat het geen negatief effect heeft op het straatbeeld. Rondom de parkeerplaatsen zijn groenvoorzieningen van heggen en bomen en grasstroken geplaatst voor een tuinstedelijk straatbeeld. De toekomstige ontsluiting is overzichtelijker en veiliger dan de huidige ontsluiting. Volgens figuur 10.2 van de SWOT-analyse, is de ontsluiting aan de rechterzijde van de Sportlaan onduidelijk en slingerend. De nieuwe ontsluiting moet ervoor zorgen dat de wijk overzichtelijk en makkelijk te bereiken is. Aan de rand van het plangebied zijn groenstroken geplaatst, voor een groen en rustig straatbeeld. Aan de Koningin Máximalaan is één appartementencomplex voorzien van een rechthoekige vorm en een plat dak, zodat het past bij de stedelijke uitstraling volgens gemeente Uithoorn. Dit complex is gericht op de eenpersoonshuishoudens. Verder zijn aan de Koning Máximalaan vier vrijstaande woningen geplaatst en vier twee-onder-een-kapwoningen. Aan de Sportlaan zijn twee appartementencomplexen die gericht zijn op senioren. Bij paragraaf "functies en programma" wordt dit weergegeven.

Functies en Programma

Tabel 12.5 is een weergave van de woonsegmenten en de hoeveelheden die binnen dit concept zijn toegevoegd. Het derde concept bevat 88 woningen met een totale woonoppervlakte van 10.999 GBO. De kleuren zijn een aanduiding van het programma van de onderstaande figuren.

Tabel 12.5. <i>Programma concept 3</i>					
Functie	Aantallen	GBO	Totaal bouw oppervlakte	Percentage	Kleur aanduiding
Twee-onder-een-kapwoningen	6	231	1.386	6.82%	
Vrijstaande woningen	6	278	1.668	6.82%	
Eenpersoons appartementen	22	66	1.452	25,00%	
Seniorenappartementen E.	18	126	2.268	20.45%	
Seniorenappartementen E.2	15	125	1.875	17,05%	
Eengezinswoningen 5400	13	110	1.430	14,77%	
Eengezinswoning 5400 Hoekwoning	8	115	920	9,09%	
Totaal	88		10.999	100%	

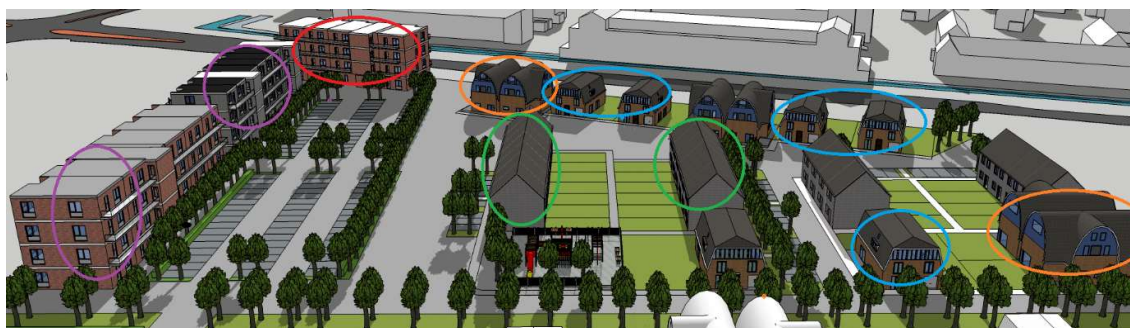
Het programma is opgesteld op basis van de uitgangspunten van de mondelinge gesprekken en de woonwensanalyse. Uit deze analyses is naar voren komen dat er een grote vraag is naar deze segmenten. Uit de woonwensanalyse is naar voren gekomen wat de woonwensen zijn van de potentiële doelgroepen en concept is daarop afgestemd. Zo sluiten de architectuur en de omgeving aan op de woonwensen van de doelgroepen. De impressies van de doelgroepen zijn weergegeven in de woonwensanalyse in bijlage XI. Zo is er voor de doelgroepen eenpersoonshuishoudens, gezinnen met kinderen en senioren een passende woning mogelijk op het Connexion-terrein.

Impressie concept

De onderstaande figuren zijn impressies van het derde concept. Dit concept is opgesteld op basis van alle uitgangspunten die tot stand zijn gekomen uit voorgaande analyses.



Figuur 12.15. Impressie concept 3



Figuur 12.16. Impressie concept 3



Figuur 12.17. Impressie concept 3



Figuur 12.18. Impressie concept 3



Figuur 12.19. Impressie concept 3

Parkeren

De parkeernorm voor parkeerplaatsen in openbaar gebied bedraagt 1,7 per woning. De twee-onder-een-kapwoningen en de vrijstaande woningen zijn zelf al voorzien van een parkeerplaats. Omdat deze woningen al voorzien zijn van een eigen parkeerplaats, is norm om nog 0.7 parkeerplaats per woning in openbaar gebied te ontwikkelen. Volgens figuur 12.20 moeten er minimaal 140 parkeerplaatsen komen bij het derde concept. Het derde concept telt 141 parkeerplaatsen en voldoet aan de parkeernorm.

Parkeernorm	1,7
Parkeernorm 2kapper/ vrijstaande woning	0,7
Minimaal aantal parkeerplaatsen concept 3	139,4
Aantal parkeerplaatsen concept 3	141

Figuur 12.20 Parkeren concept 3

Planproces

Het gehele plan zal worden gerealiseerd in verschillende fases. In verband met de ontsluiting aan de rechterzijde van het plangebied, is de keuze gemaakt om dit concept gefaseerd te realiseren. Verder is het in verband met het materiaal en materieel het verstandigst om van links naar rechts de woningen te realiseren. Er wordt van links naar rechts gewerkt en geleidelijk worden de segmenten gebouwd. In figuur 12.13 is een bovenaanzicht van het plangebied weergegeven en het plan is, dat er van links naar rechts wordt ontwikkeld. In de eerste fase worden de eerste vier vrijstaande woningen en de eerste vier twee-onder-een-kap woningen bij de Máximalaan ontwikkeld. Verder worden de eerste eengezinswoningen voor gezinnen met kinderen ontwikkeld en nog twee-onder-een-kap woningen en één vrijstaande woning. In de tweede fase worden de laatste dertien eengezinswoningen en de laatste vrijstaande woningen ontwikkeld. In de derde fase wordt één appartementencomplex voor eenpersoonshuishoudens ontwikkeld. Verder wordt bij de derde fase de parkeerplaatsen en de speeltuin gerealiseerd. In de laatste fase worden de laatste tweede appartementencomplex voor senioren gerealiseerd. Verder worden de groenvoorzieningen toegevoegd en alle parkeerplaatsen zullen gerealiseerd worden.

Quickscan

Er wordt kort ingegaan op de ruimtelijke-, markttechnische, juridische en financiële haalbaarheid van het derde concept. Het doel is om te bepalen of dit concept realiseerbaar is. Bij de ruimtelijke haalbaarheid wordt kort ingegaan op de *uitvoerbaarheid* en de *stedenbouwkundige kwaliteit* van dit concept. Aan de hand van de uitgangspunten wordt bepaald of het concept ruimtelijk haalbaar is. Bij de markttechnische haalbaarheid wordt ingegaan op de uitgangspunten van de doelgroepen- en de DESP-analyse. Er wordt gericht op het *dorpsprofiel* van Uithoorn, de *doelgroepen*, de woonsegmenten en of dit concept behoort tot een *aantrekkelijk vestigingsklimaat*.

Bij de Juridische analyse wordt het concept getoetst aan de uitgangspunten van de gemeente Uithoorn. Er wordt een overzicht gemaakt van de punten waar het concept aan voldoet en waar het niet aan voldoet. Als laatste wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid aan de hand van een Excel-overzicht. In dit overzicht worden de totale STIKO en de totale opbrengsten van dit concept weergegeven. Aan de hand van deze uitkomsten wordt de residuele grondwaarde berekend en wordt bepaald of dit concept financieel haalbaar is. Na de berekening van de residuele grondwaarde, wordt de winst berekend door het aankoopbedrag van de grondwaarde af te trekken. Zo wordt de winst voor het derde concept bepaald.

Ruimtelijke haalbaarheid

In het derde concept worden verschillende woonsegmenten toegevoegd aan het plangebied. In totaal zullen 88 woningen ontwikkeld worden. Dit zijn eengezinswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en appartementen.

Uitvoerbaarheid

Het plangebied is nog niet gesondeerd en er is nog niet bepaald waar de draagkrachtige laag van de ondergrond zit. Het is nog onbekend wat voor soort fundering toegepast moet worden bij de ontwikkeling.

Bij de 3-lagenbenadering is geconcludeerd dat de bodem lichtelijk vervuild is en te veel koper en olie is gemeten. Er wordt geadviseerd om de bodem eerst nader te onderzoeken om te bepalen hoe ernstig de vervuiling is.

Stedenbouwkundige haalbaarheid en kwaliteit

Voor de stedenbouwkundige haalbaarheid wordt gekeken naar de huidige omgeving van het gebied, in welke staat het gebied zich verkeert en of de invulling van het plangebied past binnen de omgeving.

Dit concept zal ontwikkeld worden voor, eenpersoonshuishoudens, tweeverdieners met een hoger inkomen en senioren met een hoger inkomen. Doordat het plangebied middels het openbaar vervoer goed te bereiken is en het plangebied zich op een gunstige locatie bevindt, zou deze invulling van het plangebied goed passen op deze locatie.

Momenteel heeft het Connexxion-terrein weinig voorzieningen omdat het een bedrijventerrein is en geen uitnodigende uitstraling heeft. Stedenbouwkundig gezien zou dit plan een goede invulling zijn voor de omgeving. Volgens paragraaf 2.3 van de DESP-analyse is in het coalitieakkoord 2018-2022 naar voren gekomen dat een goede leefbaarheid een belangrijk uitgangspunt is bij de ruimtelijke inrichting van Uithoorn. Door de groenvoorzieningen en de speeltuin voor kinderen, draagt dit positief bij aan een veilig en aantrekkelijk woonklimaat. Dit zorgt voor een goede leefbaarheid op het Connexxion-terrein.

Door een grote variatie aan woningen te ontwikkelen wordt er een massa gecreëerd. Deze invulling van het plangebied kan het gebied weer uitstraling en karakter geven. In het Programma van Eisen worden in tabel 11.1 de uitgangspunten van de gemeente weergegeven. Dit concept voldoet aan de meeste uitgangspunten van de gemeente.

Op ruimtelijk gebied is dit concept haalbaar. Wel zal bij de ontwikkeling de bodem opnieuw onderzocht moeten worden. Op stedenbouwkundig gebied past dit concept in de omgeving. Door kwalitatief goed vastgoed toe te voegen aan de wijk, zal dit de wijk uitstraling geven. Verder wordt er duurzaam gebruik gemaakt van de ruimte van het Connexxion-terrein. Volgens het provinciaal beleid draagt dit concept bij aan de besparing van landelijke gebieden, verdichting van het bestaand bebouwd gebied en het verbeteren van de kwaliteit van de omgeving.

Markttechnische haalbaarheid

Binnen de Quicksan wordt kort stilgestaan bij de markttechnische haalbaarheid van het concept. De markttechnische haalbaarheid wordt bepaald aan de hand van de uitgangspunten van de DESP-analyse en de woonwensanalyse.

Doelgroepen en woonsegmenten

Binnen dit concept wordt sterk rekening gehouden met de vraag van de beoogde doelgroep. Met de ontwikkeling van 88 woningen die bestaan uit verschillende woningtypes, wordt in mindere mate gewerkt aan het aantrekken van verschillende doelgroepen. Maar bij het derde concept wordt er meer gericht op de doelgroepen met een hoger inkomen. Verder wordt er gericht op een mix aan functies en doelgroepen, zodat er een diverse samenleving ontstaat op het Connexxion-terrein. Daarnaast is te zien aan de huidige vraag op de woningmarkt dat het aantal woningen dat ontwikkeld zal worden binnen de vraag blijft. Volgens figuur 3.8 van de DESP-analyse is er geconcludeerd dat 2.600 huishoudens geïnteresseerd zijn om zich in Uithoorn te vestigen. De woningtypes sluiten aan op de wensen en behoeften van de doelgroepen en dragen positief bij aan de haalbaarheid. Volgens de mondelinge gesprekken met de gekozen respondenten, zijn gezinnen, senioren, starters en eenpersoonshuishoudens de doelgroepen voor het Connexxion-terrein. Bij dit concept wordt er niet gericht op starters. In het programma van eisen is naar voren gekomen dat volgens de gemeente, nultredenappartementen, luxere koopwoningen en koopwoningen in het segment middelduur geschikt zijn voor het Connexxion-terrein.

Dorpsprofiel Uithoorn

Het derde concept sluit aan op de rustige en landelijke ligging van Uithoorn. Verder past dit concept binnen het tuinstedelijk beeld omdat er veel groenvoorzieningen aanwezig is en er is zowel laag- als hoogbouw. De kernbegrippen van Uithoorn groen, ruim, rust, wonen en kinderen komen terug bij de ontwikkeling van het derde concept.

Aantrekkelijk vestigingsklimaat

Belangrijk onderdeel binnen de markttechnische haalbaarheid is een aantrekkelijk vestigingsklimaat creëren. Met bovenstaande onderdelen in het achterhoofd wordt dit vrijwel direct behaald. Daarnaast is er ook nog ruimte voor een buitenruimte voor kinderen in de vorm van een speeltuin, dit draagt bij een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Verder draagt de goede bereikbaarheid positief aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor de gekozen doelgroepen. Door de toevoeging van groenvoorzieningen, krijgt het plangebied een natuurlijke uitstraling. Doordat bij het derde concept minder woningen worden gerealiseerd, zorgt dat voor een rustigere leefomgeving. Dit draagt positief bij aan de kwaliteit van de omgeving.

Juridische haalbaarheid

Bij de juridische Quicksan wordt kort stilgestaan bij de uitgangspunten van de gemeente Uithoorn, om te bepalen waar het derde concept aan voldoet en waar het niet aan voldoet. De gemeente van Uithoorn heeft een aantal uitgangspunten opgesteld voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Tabel 12.6 is een weergave van de juridische aspecten waar het derde concept aan voldoet en waar niet aan voldoet. Bij de juridische analyse zijn een aantal uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein naar voren gekomen. Het concept voldoet niet aan de eis van de gemeente om sociale huurwoningen te realiseren. Het concept voldoet aan elf van de twaalfpunten. Het is de vraag of de gemeente akkoord gaat met dit concept omdat er geen sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Voor het Connexxion-terrein moet nog wel een wijziging van het bestemmingsplan aangevraagd worden. Momenteel heeft het plangebied nog de bestemming van een bedrijventerrein.

Tabel 12.6 *Juridische haalbaarheid gemeente Uithoorn*

Voldoet wel	Voldoet niet
Appartementen van minimaal drie bouwlagen aan de Máximalaan	25 % sociale huurwoningen
30 km/h zones	
Voldoende parkeerplaatsen volgens 1,7 parkeernorm	
Luxere koopwoningen tweekappers en vrijstaande woningen	
Veel groenvoorzieningen wat voldoet aan de groene sfeer	
De verandering van de hoofdontsluiting	
Circa 90 woningen	
Tuinstedelijke uitstraling	
Realisatie Nultredenappartementen	
Variatie van verschillende woonsegmenten	
De parkeerplaatsen zijn uit het zicht geplaatst	

Financiële haalbaarheid

Figuur 12.21 weergeeft de totale STIKO voor de realisatie van dit concept. Bij de kostenraming zijn verschillende posten meegenomen om de kosten en opbrengsten in kaart te brengen. Dit wordt nader toegelicht bij de financiële haalbaarheid van het gekozen concept. Hieruit is naar voren gekomen dat de bouwkosten voor de realisatie van 88 woningen €15.208.426,- bedraagt. Naast het realiseren van woonruimte worden de buitenruimte en de parkeerplekken ontwikkeld voor het Connexxion-terrein. Deze kostenpost valt onder de infra kosten. De infra kosten zijn onder andere het slopen van bestaand vastgoed, verwijderen van verharding, de grond zowel woon- als bouwrijp maken en de bodem saneren. De totale infra kosten voor dit concept bedragen €1.666.217,-. Verder zijn ook de bijkomende kosten in kaart gebracht. De bijkomende kosten zijn kosten die geen betrekking hebben op de grond of de bouw van vastgoed. Voorbeelden van bijkomende kosten zijn de architect, de constructeur, adviseurs, notariskosten en de aansluitkosten. Voor het derde concept bedraagt de bijkomende kosten €2.207.336,-. De totale bouwkosten inclusief infra- en bijkomende kosten bedragen €19.081.979,-. Door middel van referentieonderzoek is er per segment de vierkante meter prijs berekend. De referentieobjecten per segment zijn weergegeven in bijlage XIV. De totale opbrengsten van de realisatie van dit concept bedragen €27.152.813,-. UBA hanteert 4,4% van de totale bouwkosten als algemene kosten en risico-opslag. In totaal is er €1.963.393,- gereserveerd voor dit project om risico's in te dekken. Verder wordt een renteopslag gehanteerd van 3%. Dit is het bedrag van de renteverlies over de grond, de infra en de bijkomende kosten. Door deze bedragen op te tellen, komt er een bedrag uit van €447.678,-. Om de residuele grondwaarde te bepalen, worden alle kosten van de totale opbrengsten afgetrokken en dit resulteert in een grondwaarde van €7.065.391,-. Om de winst te bepalen, wordt het aankoopbedrag van de grond afgetrokken van de residuele grondwaarde. Het aankoopbedrag van de grond bedragen €4.500.000,- en dit resulteert in een winst van €2.565.391

Concept 3	Aantal woningen	Opbrengst per woning	Totale opbrengst	Totaal m2	Kosten per m2	Bijkomende kosten	Infrakosten	Bouwkosten	Totale STIKO
Twee-onder-een-kapwoningen	6	€ 603.273	€ 3.619.636	311	€ 909,74	€ 186.574	€ 335.176	€ 1.697.573	€ 2.219.323
				1.866					
Vrijstaande woningen	6	€ 782.076	€ 4.692.456	357	€ 990	€ 207.881	€ 410.467	€ 2.120.731	€ 2.739.079
				2.142					
Eenpersoons appartementen	15	€ 163.636	€ 2.454.545	88	€ 1.207	€ 322.891	€ 231.998	€ 1.593.333	€ 2.148.223
				1.320					
Senioren appartementen E.	18	€ 316.562	€ 5.698.116	148	€ 1.012	€ 434.619	€ 231.998	€ 2.696.898	€ 3.363.515
Senioren appartementen E.2	22	€ 314.050	€ 6.909.091	148	€ 1.108	€ 538.408	€ 188.692	€ 3.606.626	€ 4.333.726
				5.920					
Eengezinswoningen 5400	13	€ 235.636	€ 3.063.273	146	€ 1.053	€ 314.380	€ 163.186	€ 1.995.234	€ 2.472.801
Eengezinswoning 5400	8	€ 265.165	€ 2.121.322	158	€ 1.185	€ 202.582	€ 104.699	€ 1.498.031	€ 1.805.312
				3.159					
Totaal	88		€ 28.558.440	14.407	€ 7.465	€ 2.207.336	€ 1.666.217	€ 15.208.426	€ 19.081.979
Aankoopbedrag grond									€ 4.500.000
Totale opbrengsten									€ 28.558.440
AK + Risico 4,4%									€ 1.963.393
Rent 3%									€ 447.678
Totale STIKO									€ 19.081.979
Residuele grondwaarde									7.065.391
Winst									2.565.391

Figuur 12.21 Quickscan financiële haalbaarheid concept 3

Quickscan confrontatie

Nu de drie concepten zijn toegelicht, krijgen de concepten scores toegewezen om te bepalen welk concept wordt gekozen voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Aan de hand van de eindscore wordt het meest haalbare concept uitgekozen. Het gekozen concept wordt nader geanalyseerd op het gebied van haalbaarheid. Figuur 12.8 is een legenda van de scores die toegewezen kunnen worden aan de drie concepten. Tabel 12.7 is een weergave van de scores die de drie concepten hebben gekregen. Van de scores wordt per concept kort toegelicht hoe dit tot stand is gekomen.

Tabel 12.7 Scores Quickscan

Confrontatie	Juridisch	Financieel	Markttechnisch	Eindscore
Concept 1	++	--	++	+++
Concept 2	++	+	++	++++
Concept 3	-	++	+	++-

Tabel 12.8 Legenda scores Quickscan

	Juridisch	Financieel	Markttechnisch
++	Als het concept aan alle juridische aspecten voldoet en voldoet aan 25% sociale huurwoningen	Als het concept een winst heeft van meer dan €2.000.000	De doelgroepen gezinnen met kinderen, senioren, eenpersoonshuishoudens en starters zijn allemaal toegevoegd aan het concept en het vastgoed sluit aan op de behoefte van alle doelgroepen
+	Als het concept op één punt afwijkt en minimaal 15% aan sociale huurwoningen toegevoegd	Winst van €1.000.000-€2.000.000	De doelgroepen gezinnen met kinderen, senioren, eenpersoonshuishoudens en starters zijn niet alle meegenomen bij het concept. Eén doelgroep is niet toegevoegd aan het concept. Het programma sluit aan op de behoefte van alle doelgroepen
++	Als het concept op één punt afwijkt en minimaal 10% aan sociale huurwoningen toegevoegd	Winst van €500.000-€1.000.000	De doelgroepen gezinnen met kinderen, senioren, eenpersoonshuishoudens en starters zijn niet alle meegenomen bij het concept. Twee doelgroep is niet toegevoegd aan het concept. Het programma sluit aan op de behoefte van alle doelgroepen
-	Als er het concept op twee punten afwijkt en/of 0% sociale huurwoningen	Winst tot €500.000	De doelgroepen gezinnen met kinderen, senioren, eenpersoonshuishoudens en starters zijn niet alle meegenomen bij het concept. Drie doelgroepen zijn niet toegevoegd aan het concept. Het programma sluit aan op de behoefte van alle doelgroepen
--	Als het concept op drie of meer punten afwijkt en/of 0% sociale huurwoningen	Als het concept verlies heeft	De doelgroepen, gezinnen met kinderen, senioren, eenpersoonshuishoudens en starters zijn niet alle meegenomen bij het concept. Vier of meer doelgroepen zijn niet toegevoegd aan het concept. Het programma sluit niet aan op de behoefte van alle doelgroepen

Juridisch

Concept 1

Het eerste concept voldoet aan de juridische uitgangspunten die de gemeente van Uithoorn heeft opgesteld. Ook is bij het eerste concept 25% aan sociale huurwoningen toe gevoegd aan het concept. Om deze reden heeft dit concept op juridisch gebied een score van ++.

Concept 2

Het tweede concept voldoet bijna aan alle juridische uitgangspunten van de gemeente Uithoorn. Bij het tweede concept is 10% aan sociale huurwoningen opgenomen vanwege het grote aanbod aan sociale huurwoningen in de wijken van het Connexxion-terrein. Dit staat weergegeven in tabel 3.6 van de DESP-analyse. Mogelijk gaat de gemeente akkoord met dit voorstel om 10% in plaats van 25% aan sociale huurwoningen te realiseren. Daarom heeft het tweede concept een score van -+.

Concept 3

Het derde concept voldoet bijna aan alle juridische van de gemeente Uithoorn. Maar omdat aan het derde concept 0% aan sociale huurwoningen heeft toegevoegd, heeft dat negatieve gevolgen op de juridische score. De gemeente keurt het concept zonder sociale huurwoningen per direct af. Bij het tweede concept is er nog de mogelijkheid om een compromis te sluiten met de gemeente. Om deze reden heeft concept drie op juridisch gebied een – gescoord.

Financieel

Concept 1

De meeste inkomsten komen van de twee-onder-een-kapwoningen en de vrijstaande woningen. De minste inkomsten komen van de 26 sociale huurwoningen. De meest waarschijnlijke reden waarom het eerste concept financieel niet haalbaar is, is omdat de sociale huurwoningen te weinig opleveren en dit concept niet rendabel is. Om deze reden heeft het eerste concept op financieel gebied een – gescoord.

Concept 2

In het eerste concept wordt er meer gericht op eengezinswoningen voor starters en gezinnen, maar bij het tweede concept wordt er meer gericht op nultredenappartementen en eenpersoonsappartementen. Doordat de appartementen meer opleveren als eengezinswoningen, zorgt dit voor een hogere residuele grondwaarde. Bij dit concept is 10,89% aan sociale huurwoningen toegevoegd aan dit concept, in plaats van 25%. Doordat er minder sociale huurwoningen in het programma zit dan bij het eerste concept, wordt er meer winst gerealiseerd. Omdat de winst boven de €1.00.000,- bedroeg, heeft dit concept de score +.

Concept 3

Het derde concept is gericht op de duurdere segmenten ten opzichte van de anderen concepten. Bij het derde concept zijn er geen sociale huurwoningen opgenomen in het programma. Omdat het derde concept meer inkomsten zal ontvangen, resulteert dit in een hogere grondwaarde. Om deze reden heeft het derde concept ++ gescoord op financieel gebied.

Markttechnisch

Concept 1

In het eerste concept zijn alle potentiële doelgroepen verwerkt in het concept. Door de doelgroepen- en DESP-analyse zijn de woonwensen in kaart gebracht. Het programma is afgestemd op basis van de woonwensen van de doelgroepen. Omdat beide punten zijn verwerkt in het concept, heeft het eerste concept ++ gescoord.

Concept 2

In het tweede concept zijn ook alle potentiële doelgroepen verwerkt in het concept. Ook door de doelgroepen- en DESP-analyse, zijn de woonwensen in kaart gebracht. Het programma is afgestemd op basis van de woonwensen van de doelgroepen. Omdat beide punten zijn verwerkt in het concept, heeft het tweede concept ++ gescoord.

Concept 3

In het derde concept zijn de doelgroep starters niet meegenomen in het programma. Dit concept is meer gericht op de duurdere segmenten en daarbij horen geen starters bij. Om deze reden heeft het derde concept een + gescoord.

Conclusie

Het tweede concept is het meest haalbaar, indien er wordt gekeken naar de haalbaarheid op hoofdlijnen. Dit concept heeft de meest kans van slagen en kan het gunstigst in de markt gezet worden. Concept 2 scoort in de matrix beter dan concept 1 en concept 3. Dit komt met name doordat het tweede concept sociale woningen in het programma heeft en dit concept een positief financieel resultaat heeft. Het derde concept zal in de volgende hoofdstukken uitgebreider getoetst worden met behulp van verschillende haalbaarheidsanalyses.

Bijlage XIII Toelichting haalbaarheidsanalyses

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het tweede concept getoetst. Aan de hand van een ruimtelijke, financiële, markttechnische en juridische haalbaarheidsanalyse wordt bepaald of het concept haalbaar is. Verder worden ook de mogelijke risico's in kaart gebracht.

Ruimtelijke haalbaarheid

Om de slagingskans van een concept te verhogen dient de ontwikkeling op alle vlakken haalbaar te zijn. Ook op ruimtelijk gebied is dit van belang. In deze ruimtelijke haalbaarheid wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het concept. Hier zal onder andere gekeken worden naar de bodemkwaliteit en de stedenbouwkundige kwaliteit van het gekozen concept. Voor de ontwikkeling van het Connexion-terrein is gekozen voor het tweede concept. In dit concept zullen er verschillende segmenten ondergebracht worden.

Zo zullen de segmenten eengezinswoningen voor starters, eengezinswoningen voor gezinnen, eenpersoonsappartementen, nultredenappartementen, twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en sociale huurwoningen toegevoegd worden. In totaal zullen er 101 woningen gerealiseerd worden, waarvan 11% in de sociale huur valt. 7% zal gericht zijn op goedkope eengezinswoningen voor starters. 76% zal gericht zijn op het middeldure segment zoals eengezinswoningen voor gezinnen, appartementen voor eenpersoonshuishoudens en nultredenappartementen voor senioren. 6% zal gericht zijn op het dure segment zoals vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen.

Uitvoerbaarheid

Er zal gekeken moeten worden of het concept is uit te voeren op het Connexion-terrein. Is het mogelijk om dit concept hier te realiseren? Allereerst zal er gekeken worden naar het bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan geeft aan dat het plangebied de bestemming bedrijventerrein heeft. Hier is het volgens het bestemmingsplan niet toegestaan om woningen te vestigen. Dit betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden.

Ook zal rekening gehouden moeten worden met de bodem van het plangebied. Bij de 3-lagenbenadering is naar voren gekomen dat de grond licht verontreinigd is, omdat het plangebied zich bevindt in een industrieel gebied. Als blijkt dat er een kans is op gezondheidsrisico's dan zal de gehele bodem gesaneerd worden.

Het plangebied is nog niet gesondeerd en er is nog niet bepaald waar de draagkrachtige laag van de ondergrond zit. Het is nog onbekend wat voor soort fundering toegepast moet worden bij de realisatie.

Stedenbouwkundige haalbaarheid en kwaliteit

Ook op stedenbouwkundig gebied zal het project haalbaar moeten zijn. Het concept zal moeten passen in het plangebied en een positieve bijdrage leveren aan de wijk.

Als naar de huidige omgeving van het plangebied wordt gekeken valt het op dat dit een gunstige locatie is. Het gebied is middels het openbaar vervoer gemakkelijk te bereiken en is makkelijk om naar Amstelveen of Amsterdam te reizen. De Uithoornlijn zal de huidige directe busverbindingen uit Uithoorn naar Amstelveen en Amsterdam vervangen. Dit is handig voor de doelgroepen waarvoor ontwikkeld zal worden. De jonge starters, éénpersoonshuishoudens met een hoger inkomen en de

tweeverdieners met een hoger inkomen kunnen zo gemakkelijk met het openbaar vervoer naar het werk gaan. Senioren kunnen het openbaar vervoer gebruiken om boodschappen te doen want de Uithoorn-lijn heeft als eindpunt het dorpscentrum van Uithoorn.

Op stedenbouwkundig gebied past dit concept goed in de omgeving van het huidige gebied. Momenteel straalt het huidige gebied weinig uit en door de toevoeging van het nieuwe vastgoed, krijgt de omgeving een verbeterde uitstraling en een beter straatbeeld.

Uit de 3-lagenbenadering is naar voren gekomen dat het plangebied momenteel alleen maar verhard is en geen groenvoorzieningen heeft. Doordat er onder anderen voor de gezinnen met kinderen en mensen met een hoger inkomen ontwikkeld wordt, betekent dit dat er kwalitatief hoogwaardig vastgoed toegevoegd zal moeten worden aan de wijk om te voldoen aan de wensen en de eisen van deze doelgroep. De uitstraling van het vastgoed zal een boost moeten geven aan de wijk.

Verder zal er ook gericht worden op zoveel mogelijk groenvoorzieningen in en rondom het plangebied. Dit draagt bij aan een aantal kernbegrippen van Uithoorn zoals: mooi, ruim, goed, uitzicht, omgeving, groen en rustig.

Conclusie ruimtelijke haalbaarheid

Er kan geconcludeerd worden dat het concept op ruimtelijk gebied haalbaar is. Het kwalitatief hoogwaardig vastgoed zal ervoor zorgen dat het plangebied en de omgeving meer uitstraling zal krijgen. Doordat de Uithoornlijn langs het plangebied rijdt, kan geconcludeerd worden dat het plangebied een uitstekende verbinding heeft voor de bewoners. Wel zal bij de ontwikkeling rekening gehouden moeten worden met de bodem. Bodemverontreiniging kan ervoor zorgen dat het project stilgelegd zal moeten worden, wat veel tijd en geld zal kosten.

Juridische haalbaarheid

Bij de juridische haalbaarheid van het gekozen concept wordt ingegaan op de provinciale ruimtelijke verordening en de provinciale woonvisie 2010-2020. Verder wordt ingegaan op de structuurvisie en de woonvisie van Uithoorn. Tevens heeft de gemeente van Uithoorn nog een aantal uitgangspunten opgesteld voor het Connexxion-terrein. Het gekozen concept wordt op al deze punten getoetst en daarna kan geconcludeerd worden of het concept juridisch haalbaar is.

Het concept sluit aan op de Provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Noord-Holland. Het concept draagt bij aan duurzaam ruimtegebruik, waarbij de huisvesting aansluit op de behoefte van de bewoners. Onder duurzaam wordt verstaan: het plaatsen van de juiste functies op de juiste plekken (Provincie Noord-Holland, 2010). De juiste plek wordt bepaald door een aantal factoren waaronder de behoefte aan voorzieningen ter plaatse en de bereikbaarheid van de locatie. Het concept heeft een goede bereikbaarheid en het vastgoed sluit aan op de behoefte.

Voor 2020 wil de provincie dat de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen van een passende kwaliteit en gevestigd in een aantrekkelijk woonmilieu. Het concept draagt bij aan het behalen van deze doelstelling, door een goede afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten. De woningen zijn gasloos en energieneutraal en dit draagt bij aan de verbetering van het woningaanbod in Noord-Holland.

Het concept voldoet ook aan de woonvisie van gemeente Uithoorn omdat het programma een tuinstedelijke uitstraling heeft. De definitie van tuinstedelijk staat weergegeven in bijlage XI Programma van eisen. Vanwege de contouren van Schiphol kan niet veel meer gebouwd worden in Uithoorn en daarom moet er duurzaam gebruik worden gemaakt van de grond. De doelstelling van de gemeente betreffende het Connexxion-terrein, is om van een werkomgeving een woonomgeving te realiseren. Deze doelstelling wordt behaald door het gekozen concept. Het concept voldoet volgens het bouwbesluit

De gemeente heeft in de woonvisie vermeld dat Uithoorn het aantrekkelijkst is voor gezinnen en het gekozen concept draagt bij om gezinnen aan te trekken naar Uithoorn. Verder richt de gemeente zich ook op oudere huishoudens en zou willen dat deze mensen langer in hun eigen woningen blijven wonen. Het concept richt zich ook op ouderen doormiddel van nultredenappartementen; zo kunnen ze lang in hun eigen woning wonen. De gemeente richt zich ook op de woonconsument, op de betaalbaarheid van woningen en op het gebied van energie besparing. Doordat er veel verschillende segmenten in het concept zijn verwerkt, sluit het aan op de doelen van de gemeente. De woningen zijn afgestemd op de woonwensen, er zijn zowel goedkopere als duurdere woningen en de woningen zijn gasloos en energieneutraal.

De gemeente Uithoorn heeft een aantal uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein opgesteld. Deze uitgangspunten zijn weergegeven in bijlage VIII Juridische analyse. Het concept sluit op één uitgangspunt niet aan en dat is de 25% aan sociale huurwoningen. Het concept heeft 10,89% aan sociale huurwoningen opgenomen in het programma. Het concept richt zich voornamelijk op de doorstroom van mensen die verblijven in een sociale huurwoning en graag een betaalbare woning wil kopen. Zo komen er meer sociale huurwoningen vrij voor mensen die het nodig hebben. Het is aan de gemeente van Uithoorn om akkoord te gaan met dit concept. Uit de DESP analyse is naar voren gekomen dat in de omgeving van het plangebied voldoende sociale huurwoningen aanwezig is. Het nieuwe bestemmingsplan voor het Connexxion-terrein moet nog opgesteld worden.

Conclusie juridische haalbaarheid

Het concept sluit juridisch aan op de provinciale verordening en de woonvisie van de provincie Noord-Holland. Verder voldoet het concept aan de structuurvisie en de woonvisie van de gemeente Uithoorn. De gemeente van Uithoorn heeft een aantal uitgangspunten opgesteld voor het Connexxion-terrein en het concept voldoet op één punt na aan alle eisen van de gemeente. Het concept voldoet niet aan de eis om 25% aan sociale huurwoningen te realiseren binnen het concept. De reden is omdat het concept zich meer richt op de doorstroom van bewoners vanuit een sociale huurwoning. Het is aan de gemeente Uithoorn om akkoord te gaan met 11% aan sociale huurwoningen. Als de gemeente niet akkoord gaat, wordt het Connexxion-terrein mogelijk niet ontwikkeld en zullen er geen woningen ontwikkeld worden, ondanksdat de vraag naar woningen hoog is.

Markttechnische Haalbaarheid

De markttechnische haalbaarheid wordt bepaald aan de hand van de resultaten van de DESP-analyse en de woonwensanalyse. Er wordt ingegaan op de doelgroepen en woonsegmenten, het dorpsprofiel van Uithoorn en de aantrekkelijkheid van het vestigingsklimaat.

Doelgroepen en woonsegmenten

Bij dit concept wordt er sterk rekening gehouden met de vraag van de beoogde doelgroep. Met verschillende woningtypes worden 101 woningen ontwikkeld om verschillende doelgroepen aan te trekken voor het Connexxion-terrein. Het aantal woningen dat ontwikkeld zal worden, sluit aan op de vraag naar woningen in Uithoorn. Volgens figuur 3.8 van de DESP-analyse is er geconcludeerd dat er 2.600 huishoudens geïnteresseerd zijn om zich in Uithoorn te vestigen. De woningtypes sluiten aan op de wensen en behoeften van de doelgroepen en draagt positief bij aan de haalbaarheid. Volgens de mondelinge gesprekken met de gekozen respondenten, zijn gezinnen, senioren, starters en eenpersoonshuishoudens de doelgroepen voor het Connexxion-terrein. Bij het programma van eisen is naar voren gekomen dat, volgens de gemeente nultredenappartementen, luxere koopwoningen en koopwoningen in het segment middelduur geschikt zijn voor het Connexxion-terrein. Dit concept voldoet aan de uitgangspunten vanuit de gemeente en sluit aan op de vraag van de doelgroepen. Volgens tabel 3.7 uit de DESP-analyse sluiten de gemiddelde inkomens in gemeente Uithoorn aan op VON prijzen van het concept.

Dorpsprofiel Uithoorn

Het concept sluit aan op de rustige en landelijke ligging van Uithoorn. Verder past dit concept binnen het tuinstedelijk beeld door de vele groenvoorzieningen en door zowel laag- als hoogbouw te ontwikkelen. De kernbegrippen groen, ruim, rust, wonen, en kinderen van Uithoorn, passen binnen de ontwikkeling van het tweede concept. Bij dit concept wordt er voornamelijk gericht op nultredenappartementen en eenpersoonsappartementen, omdat deze doelgroepen behoren tot de grootste doelgroepen in Uithoorn. Verder zullen ook elf sociale huurwoningen gerealiseerd worden, om de doorstroom van sociale stijgers te bevorderen.

Aantrekkelijk vestigingsklimaat

Belangrijk onderdeel binnen de markttechnische haalbaarheid is een aantrekkelijk vestigingsklimaat creëren. Met bovenstaande onderdelen in het achterhoofd wordt dit vrijwel direct behaald. Daarnaast is er ook nog ruimte voor een buitenruimte voor kinderen in de vorm van een speeltuin. Dit draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Verder draagt de goede bereikbaarheid positief bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor de gekozen doelgroepen. Door de toevoeging van groenvoorzieningen, krijgt het plangebied een natuurlijke uitstraling.

Conclusie markttechnische haalbaarheid

Er kan geconcludeerd worden dat de markttechnische haalbaarheid voor dit concept groot is. Door de 2.600 geïnteresseerden huishoudens die naar Uithoorn willen verhuizen, is er een grote vraag naar deze 101 woningen van het Connexxion-terrein. Het concept straalt groen, rust en wonen uit, dit concept sluit naadloos aan op het dorpsprofiel van Uithoorn. Doordat de gemiddelde inkomens aansluiten op de VON-prijzen van het concept is het betaalbaar voor de aansluitende doelgroepen en worden de woningen snel verkocht.

Financiële haalbaarheid

In de financiële haalbaarheid wordt getoetst of het gekozen concept, concept 2, op financieel vlak haalbaar is. Er wordt een gevoeligheidsanalyse opgesteld om te bepalen of ook bij negatieve situaties het concept financieel haalbaar is. Eerst wordt toelicht hoe de VON-prijs en de bouwkosten tot stand zijn gekomen. Verder worden er drie scenario's opgesteld. Het eerste scenario wordt de normal case-scenario, het tweede is het worst case-scenario en het derde scenario is het best case-scenario. De VON-prijs en de bouwkosten zijn de meest gevoelige parameters en bij elk scenario worden deze parameters aangepast.

VON-prijs

Om de opbrengsten van het tweede concept te bepalen, moet eerst de vrij op naam prijs (VON) bepaald worden. Aan de hand van referentie objecten per segment, is de VON op naam prijs bepaald. Figuur 13.1 is een weergave van de gemiddelde vrij op naam prijzen per segment. De referentietabellen zijn weergegeven in bijlage XVI. De objecten zijn allemaal gevestigd in Uithoorn en er is onderzoek gedaan naar zowel bestaande als nieuwbouwwoningen. Gemiddeld zijn er vijftien referentieobjecten gevonden per segment.

Volgens het (CBS, 2018) zijn de prijzen van nieuwbouwkooptoningen met 11,2% gestegen in het eerste kwartaal van 2018. Bij bestaande woningen is dit percentage 9%. In het eerste kwartaal van 2018 kostte een nieuwbouwkooptoning gemiddeld €350.000,-. In 2015 bedroeg dit bedrag nog €260.000,-. De gemiddelde VON prijzen zijn ingevoerd in het financiële model en resulteert in een totale opbrengst van €33.474.477,- excl. btw. Ondanks de positieve prijsstijgingen volgens het CBS, is een lichte ophoging van 2% gehanteerd omdat de woningen in 2019 in de verkoop gaan. De totale opbrengsten kwamen uit op €27.664.857 excl. btw, zoals is weergegeven op figuur 13.2.

Referentieobjecten	Gemiddelde VON prijs	Gemiddelde prijs per m²
Hoekwoningen	€ 380.867	€ 2.790
Tussenwoningen	€ 347.700	€ 2.592
Twee-onder-een-kapwoning	€ 485.900	€ 3.160
Appartementen	€ 344.900	€ 3.040
Eenpersoonsappartementen	€ 235.500	€ 2.802
Vrijstaande woningen	€ 678.333	€ 3.404

Figuur 13.1. Referentieobjecten VON-prijs

				Totaal	Gemiddeld
VON	VON			32.854.903	325.296
	OPHOOGING	2,0%		619.574	6.134
	V.O.N.			33.474.477	331.430
	BTW		21,00%	5.809.620	57.521
	Opbrengst excl. BTW		100,00%	27.664.857	273.909

Figuur 13.2. Opbrengsten totaal concept 2

Infrakosten

Figuur 13.3 is een weergave van de infra kosten van het tweede project. Deze uitgangspunten zijn tot stand gekomen door kostenramingen en offertes van diverse bedrijven.

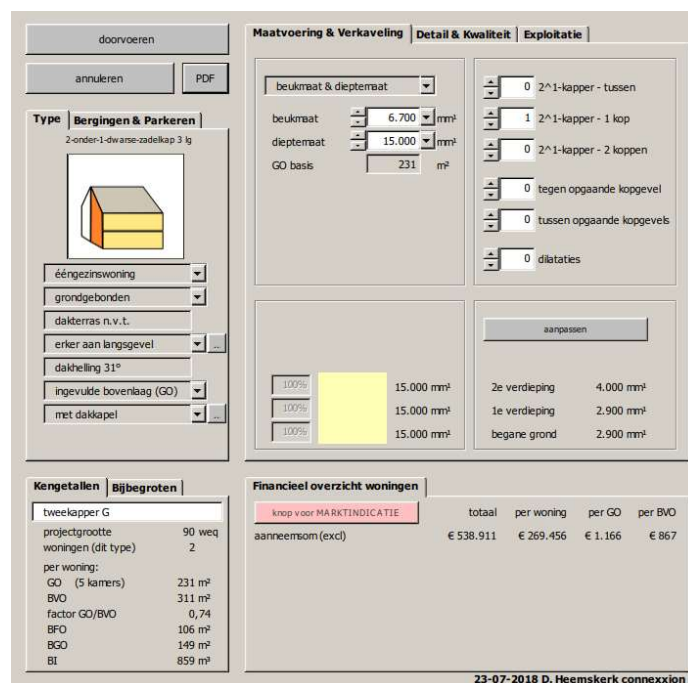
				Totaal	Gemiddeld	
Infra	Sloop gebouwen	5.660	30,92	Spelt	175.000	1.733
	Verwijderen verharding	12.375	2,42	Spelt	30.000	297
	Asbest- en bodemonderzoek	12.375	0,73	BK	9.000	89
	Bodemsanering	18.034	16,68		300.850	2.979
	Bouwrijp	18.034	19,21	BK	346.500	3.431
	Woonrijp	18.034	29,24	BK	527.250	5.220
	Plankosten gemeente				132.000	1.307
	Toezicht			BK	48.350	479
	Engineering			BK	66.600	659
	Onvoorzien infra totaal	1.635.550		1,88%	30.667	304
	Infra			6,02%	1.666.217	16.497

Figuur 13.3. Infrakosten concept 2

Bouwkosten

De bouwkosten zijn tot stand gekomen door het bouwkostenprogramma Budsys. Elk type woning is financieel in kaart gebracht. Figuur 13.4 is een voorbeeld van een twee-onder-een-kapwoning die financieel in kaart is gebracht. Aan de hand van de afmetingen, materiaalgebruik en afwerkingsniveau zijn de bouwkosten per woning bepaald. Het afwerkingsniveau verschilt per segment en zo ook de bouwkosten. Figuur 13.5 en figuur 13.6 zijn overzichten van alle woningen van het gekozen concept inclusief alle bouwkosten. Deze bouwkosten zijn verwerkt in het financiële model en het totaalbedrag is gecorrigeerd met 5% extra aan bouwkosten. Zoals figuur 13.7 weergeeft, bedragen de totale bouwkosten van concept 2 €15.405.244,-. Van de totale omzet gaat 55,7% af aan bouwkosten. De bouwkosten is een gevoelige parameter omdat de bouwkosten de grootste kostenpost zijn.

Kenniscentrum BDB verwacht dat de bouwkosten in 2018 maar liefst 7,5% zullen stijgen. Deze stijging wordt veroorzaakt door de huidige marktsituatie. De vraag naar personeel en materiaal is groot, maar het aanbod is klein. Een gevolg hiervan is dat de personeel- en materiaalkosten verder zullen stijgen (de Leeuw, 2018).



The screenshot shows the Budsys software interface with the following sections:

- doorvoeren**: Buttons for 'annuleren' and 'PDF'.
- Type | Bergingen & Parkeren**: A 3D model of a house and a list of options:
 - 2-onder-1-dwars-tadelkap 3 lg
 - ééngesinswoning
 - grondgebonden
 - dakterras n.v.t.
 - erker aan langsgevel
 - dakhelling 31°
 - ingevulde bovenlaag (GO)
 - met dakkapel
- Maatvoering & Verkaveling**: Input fields for 'beukmaat' (6.700 mm²), 'dieptemaat' (15.000 mm²), and 'GO basis' (231 m²). It also includes checkboxes for roof types and slopes.
- Detail & Kwaliteit**: A table showing floor area calculations:

Verdieping	Oppervlakte (m²)
2e verdieping	4.000
1e verdieping	2.900
begane grond	2.900
- Exploitatie**: A button labeled 'aanpassen'.
- Kengetallen | Bijbegroten**: A table of key figures:

Kengetal	Waarde
twee-kapper G	90 weq
projectgrootte woningen (dit type)	2
per woning:	
GO (5 kamers)	231 m²
BVO	311 m²
factor GO/BVO	0,74
BFO	106 m²
BGO	149 m²
BI	859 m²
- Financieel overzicht woningen**: A table showing financial overview:

	totaal	per woning	per GO	per BVO
aanneemsom (excl)	€ 538.911	€ 269.456	€ 1.166	€ 867

At the bottom right, it says: 23-07-2018 D. Heemskerk connexxion

Figuur 13.4. Voorbeeld Budsys sheet

Gestapelde Bouw - woningen				bouwkosten excl. btw	
gamma	70 won.	go:	89,5	totalen	bouwkosten excl. btw
	Senioren E	breed	46.808 mm ¹	totaal	2.568.481
	18 woningen	diepte	12.000 mm ¹	per woning	142.693
	kwaliteit Custom	go	102 m ²	per go	1.395
	koop: SK < project	bvo	125 m ²	per bvo	1.143
	Eenpersoons F	breed	44.608 mm ¹	totaal	2.225.600
	22 woningen	diepte	10.800 mm ¹	per woning	101.164
	kwaliteit Custom	go	68 m ²	per go	1.480
	koop: SK < project	bvo	88 m ²	per bvo	1.155
	Senioren E.2	breed	45.608 mm ¹	totaal	2.702.862
	19 woningen	diepte	13.500 mm ¹	per woning	142.256
	kwaliteit Custom	go	111 m ²	per go	1.282
	koop: SK < project	bvo	130 m ²	per bvo	1.097
	Socialehuurwoning I	breed	28.208 mm ¹	totaal	1.402.770
	11 woningen	diepte	9.000 mm ¹	per woning	127.525
	kwaliteitspakket A-I	go	74 m ²	per go	1.726
	koop: SK < project	bvo	92 m ²	per bvo	1.381

Figuur 13.5. Overzicht bouwkosten hoogbouw

Eengezinswoningen				go:	138,6	totalen	bouwkosten excl. btw
	4800 tussenwoning C	beuk	4.800 mm ¹	totaal		664.141	
	5 woningen	diepte	9.000 mm ¹	per woning		132.828	
	kwaliteit Custom	go	98 m ²	per go		1.362	
	koop: SK < project	bvo	130 m ²	per bvo		1.025	
	4800 Hoekwoning A	beuk	5.030 mm ¹	totaal		333.985	
	2 woningen	diepte	9.000 mm ¹	per woning		166.993	
	kwaliteit Custom	go	103 m ²	per go		1.629	
	koop: SK < project	bvo	142 m ²	per bvo		1.174	
	2kapper G	beuk	6.700 mm ¹	totaal		538.911	
	2 woningen	diepte	15.000 mm ¹	per woning		269.456	
	kwaliteit Custom	go	231 m ²	per go		1.166	
	koop: SK < project	bvo	311 m ²	per bvo		867	
	Vrijstaandwoning H	beuk	8.543 mm ¹	totaal		1.346.495	
	4 woningen	diepte	13.000 mm ¹	per woning		336.624	
	kwaliteit Custom	go	278 m ²	per go		1.210	
	koop: SK < project	bvo	357 m ²	per bvo		943	
	5400 Hoekwoning B	beuk	5.630 mm ¹	totaal		1.426.697	
	8 woningen	diepte	9.000 mm ¹	per woning		178.337	
	kwaliteit Custom	go	115 m ²	per go		1.545	
	koop: SK < project	bvo	158 m ²	per bvo		1.125	
	5400 Tussenwoning D	beuk	5.400 mm ¹	totaal		1.461.707	
	10 woningen	diepte	9.000 mm ¹	per woning		146.171	
	kwaliteit Custom	go	110 m ²	per go		1.324	
	koop: SK < project	bvo	146 m ²	per bvo		1.003	

Figuur 13.6. Overzicht bouwkosten laagbouw

Bouwkosten	BUDSYS BASIS 7-9-02-2018 prijspeil 20-07-2018			start bouw 01-07-2019	Totaal	Gemiddeld
	incl. 5% prijsstijging tot en tijdens bouw				14.671.661	145.264
	Correctie budsys			5,00%	733.583	7.263
	Totaal bouwkosten			55,7%	15.405.244	152.527

Figuur 13.7 Overzicht totale bouwkosten

Grondkosten

UBA heeft €4.500.000 betaald voor de grond van het Connexion-terrein en gemiddeld kost de grond €44.554,- per woning. Dit is weergegeven in figuur 13.8.

Grond	Aankoop grond incl. K.K.			incl. huur t/m augustus 2016	Totaal	Gemiddeld
					4.500.000	44.554
	Grond			16,27%	4.500.000	44.554

Figuur 13.8 Overzicht grondkosten

Algemene kosten en risico

Het ontwikkelrisico dat UBA hanteert is 5% van de opbrengsten per woning, zoals is weergegeven in figuur 13.9. Dit resulteert in een totaalbedrag van €1.383.243,-. Verder wordt rekening gehouden met leegstand kosten, omdat het kan voorkomen dat sommige woningen niet meteen verkocht worden en er zo leegstand ontstaat. Als er leegstand ontstaat worden geen inkomsten gegenereerd. In totaal bedraagt de winst risico €1.878.700,-

				Totaal	Gemiddeld
AK en Risico	ontwikkelrisico	over opbrengst	5,00%	1.383.243	13.695
	ontwikkelwinst	over opbrengst		0	0
	opslag rente leegstand na oplevering en leegstandskosten			391.714	3.878
	30% onverkocht 1 jaar na oplevering		3,00%	235.029	2.327
	15% onverkocht 2 jaar na oplevering		3,00%	117.514	1.164
	5% onverkocht 3 jaar na oplevering		3,00%	39.171	388
	onvoorzien		0,38%	103.743	1.027
	Winst en Risico		4,4%	1.878.700	18.601

Figuur 13.9. Overzicht Winst en Risico

Bijkomende kosten

Figuur 13.10 is een weergave van alle bijkomende kosten. De meeste elementen van de bijkomende zijn tot stand gekomen door zowel kengetallen als offertes. Zowel de stedenbouwkundige, als de architect, de constructeur, de adviseurs en de directievoering. De aansluitkosten voor elektriciteit bedragen €805,- per woning. Dit bedrag is tot stand gekomen door de website van Liander (Tarieven 2018 voor consumenten, z.d). Er zijn geen gasaansluitingen van toepassing, omdat het concept gasloos is. De kosten voor de wateraansluiting zijn bepaald door de tarieven op te zoeken van waterleverancier PWN. De aansluitkosten voor water bedraagt €866,- per woning (PWN, 2018). Via de website Overheid.nl is het lege tarief van 2,50% bepaald. De overige kosten zijn ook bepaald aan de hand van kostenramingen en offertes. De totale bijkomende kosten bedragen €2.239.486,-.

				Totaal	Gemiddeld
bijkomende kosten	stedenbouwkundige			30.000	297
	architect			252.500	2.500
	constructeur			50.500	500
	kosten/kwaliteitstoets			10.100	100
	adviseurs			20.200	200
	verschotten/repro			0	0
	sonderingen en funderingsadvies			5.000	50
	heitoezicht			10.100	100
	toezicht/ directievoering			50.500	500
	aansluitkosten			168.735	1.671
	water	inschatting 2019		87.466	866
	gas	gasloos (in bouwkosten)		0	0
	elektra	inschatting 2019		81.269	805
	riolering			0	0
	cai			0	0
	telefoon			0	0
	leges bouwvergunning	15.405.244	2,50%	385.131	3.813
	projectadministratie			0	0
	notaris			49.058	486
	notaris lev.	500	per eenheid	45.000	446
	notaris splitsen	1.000	per complex	4.058	40
	kadaster			44.387	439
	kadaster grondgebonden	1.000	per grondgebonden	31.000	307
	kadaster per appartement	168	per appartement	11.760	116
	kadaster per complex	401	per complex	1.627	16
	verkoopkosten			455.088	4.506
	makelaar	27.664.857	1,00%	261.143	2.586
	verkoopmanifestatie			10.000	99
	huisstijl, website			15.000	149
	brochures			20.000	198
	advertenties			6.000	59
	kopersbegeleiding			67.500	668
	SWK			81.000	802
	energielabel			6.565	65
	Politie Keurmerk			0	0
	AK UBA Projectontwikkeling		2,50%	691.621	6.848
	Algemene Project Kosten			0	0
	onvoorzien			10.000	99
	Totaal bijkomende kosten		8,1%	2.239.486	22.173

Figuur 13.10. Overzicht bijkomende kosten

Rente

De financiering van de ontwikkeling kost veel geld en daar moet rente over betaald worden. Rente wordt ook wel gezien als de prijs van geld. Over de jaren heen moet UBA 3% rente betalen over de grond, infra en voor de ontwikkelfase. Dit resulteert in een rentebedrag van €448.681,-, zoals is weergegeven in figuur 13.11.

			dagen	rente/jr	Totaal	Gemiddeld
Rente	renteverlies grond	4.500.000	999	3,00%	374.625	3.709
	renteverlies infra	1.666.217	60	3,00%	4.166	41
	renteverlies ontwikkelfase	1.119.743	749	3,00%	69.891	692
	Totaal Rente			1,6%	448.681	4.442

Figuur 13.11. Overzicht Rente

Resultaat

Als alle kosten van de opbrengsten zijn afgetrokken, resulteert dit in een residuele grondwaarde van €6.026.529,-. Dit resulteert in een winst van €1.526.529,- wat gelijk staat aan een rendement van 5,52%.

Resultaat	Resultaat				1.526.529	15.114
	Resultaat inclusief koop en huurinkomsten			5,52%	1.526.529	15.114
	Residuele grondwaarde				6.026.529	59.669

Figuur 13.12 Overzicht resultaat

Scenarioanalyse

Voor de scenarioanalyse zijn de bouwkosten en VON-prijs bij elk scenario gewijzigd omdat deze de gevoeligste parameters zijn. Figuur 13.13 is een weergave van de wijzigingen per scenario. Bij de worst case zijn de VON prijzen met -1% gezakt, de bouwkosten zijn 10% gestegen en het rendement bedraagt 0.32%. Het totale overzicht van het worst case scenario is weergegeven in figuur 13.14. Bij de normal case is er niets aangepast en wordt het zelfde resultaat gehanteerd. Het overzicht van de normal case scenario is weergegeven in figuur 13.15. Bij het best case scenario zijn de VON prijzen met 7% gestegen en zijn de bouwkosten gezakt naar 3%, wat resulteert in een rendement van 10,27%. Het totale overzicht van de best case scenario is weergegeven in figuur 13.16.

Scenarioanalyse	Worst case	Normal case	Best case
VON prijs ophoging %	-1%	2%	7%
Bouwkosten correctie %	10%	5%	3%
Residuele grondwaarde	€ 4.586.493	€ 6.026.529	€ 7.473.429
Winst	€ 86.493	€ 1.526.529	€ 2.973.429
Redement %	0,32%	5,52%	10,27%

Figuur 13.13 Overzicht wijziging parameters

Concept 2 Worst case	Aantal woningen	Opbrengst per woning	Totale opbrengst	Totaal m2	Kosten per m2	Bijkomende kosten	Infrastructuur	Bouwkosten	Totale kosten
Twee-onder-een-kapwoningen	2	€ 597.240	€ 1.194.480	311	€ 953,08	€ 59.552	€ 129.684	€ 592.803	€ 782.040
Vrijstaande woningen	4	€ 774.255	€ 3.097.021	357	€ 1.037	€ 133.574	€ 317.630	€ 1.481.146	€ 1.932.350
Eenpersoons appartementen	22	€ 162.000	€ 3.564.000	88	€ 1.265	€ 440.990	€ 269.290	€ 2.448.169	€ 3.158.449
Senioren appartementen E	18	€ 313.396	€ 5.641.135	148	€ 1.061	€ 408.618	€ 269.290	€ 2.825.321	€ 3.503.230
Senioren appartementen E.2	19	€ 310.909	€ 5.907.273	148	€ 1.057	€ 430.618	€ 219.023	€ 2.973.150	€ 3.622.791
Ervenwoningen 5400	10	€ 233.280	€ 2.332.800	146	€ 1.103	€ 227.463	€ 145.705	€ 1.607.881	€ 1.981.049
Ervenwoning 5400	8	€ 262.514	€ 2.100.109	158	€ 1.242	€ 191.385	€ 121.529	€ 1.569.366	€ 1.882.280
Ervenwoningen 4800	5	€ 207.831	€ 1.039.156	130	€ 1.124	€ 110.624	€ 59.629	€ 730.554	€ 900.807
Ervenwoningen 4800	2	€ 235.121	€ 470.242	142	€ 1.294	€ 46.875	€ 24.994	€ 367.385	€ 439.053
Sociale huurwoningen	11	€ 140.961	€ 1.550.575	85	€ 1.650	€ 181.445	€ 109.442	€ 1.543.053	€ 1.833.939
Totaal	101		€ 26.896.790	14.053	€ 7.717	€ 2.230.943	€ 1.666.217	€ 16.138.827	€ 20.035.987
Aankoopbedrag grond									€ 4.500.000
Totale opbrengsten									€ 26.896.790
AK + Risico 4,4%									€ 1.825.896
Rent 3%									€ 448.415
Totale STIKO									€ 20.035.987
Residuele grondwaarde									€ 4.586.493
Winst									€ 86.493

Figuur 13.14 Financieel overzicht Worst case scenario

Concept 2 Normal Case	Aantal woningen	Opbrengst per woning	Totale opbrengst	Totaal m2	Kosten per m2	Bijkomende kosten	Infrakosten	Bouwkosten	Totale kosten
Twee-onder-een-kapwoningen	2	€ 615.338	€ 1.230.676	311	€ 909,74	€ 59.621	€ 129.684	€ 565.858	€ 755.163
Vrijstaande woningen	4	€ 797.718	€ 3.190.870	622	€ 990	€ 133.590	€ 317.630	€ 1.413.821	€ 1.865.041
Eenpersoons appartementen	22	€ 166.909	€ 3.672.000	1.428	€ 1.207	€ 443.470	€ 269.290	€ 2.336.888	€ 3.049.649
Senioren appartementen E.	18	€ 322.893	€ 5.812.078	88	€ 1.012	€ 410.539	€ 269.290	€ 2.696.898	€ 3.376.727
Senioren appartementen E.2	19	€ 320.331	€ 6.086.281	148	€ 1.009	€ 432.642	€ 219.023	€ 2.838.007	€ 3.489.672
Eengezinswoningen 5400	10	€ 240.349	€ 2.403.491	146	€ 1.053	€ 228.244	€ 145.705	€ 1.534.796	€ 1.908.744
Eengezinswoning 5400	8	€ 270.469	€ 2.163.749	158	€ 1.185	€ 191.759	€ 121.529	€ 1.498.031	€ 1.811.319
Eengezinswoningen 4800	5	€ 214.129	€ 1.070.646	130	€ 1.073	€ 111.059	€ 59.629	€ 697.347	€ 868.035
Eengezinswoningen 4800	2	€ 242.246	€ 484.492	142	€ 1.235	€ 46.780	€ 24.994	€ 350.685	€ 422.459
Sociale huurwoningen	11	€ 140.961	€ 1.550.575	934	€ 1.575	€ 181.782	€ 109.442	€ 1.472.914	€ 1.764.138
Totaal	101		€ 27.664.857	14.053	€ 7.366	€ 2.239.486	€ 1.666.217	€ 15.405.244	€ 19.310.946
Aankoopbedrag grond									€ 4.500.000
Totale opbrengsten									€ 27.664.857
AK + Risico 4,4%									€ 1.878.700
Rent 3%									€ 448.681
Totale STIKO									€ 19.310.946
Residuele grondwaarde									€ 6.026.529
Winst									€ 1.526.529

Figuur 13.15 Financieel overzicht Normal case scenario

Concept 2 Best case	Aantal woningen	Opbrengst per woning	Totale opbrengst	Totaal m2	Kosten per m2	Bijkomende kosten	Infrakosten	Bouwkosten	Totale kosten
Twee-onder-een-kapwoningen	2	€ 645.502	€ 1.291.004	311	€ 892,41	€ 60.588	€ 129.684	€ 555.079	€ 745.352
Vrijstaande woningen	4	€ 836.821	€ 3.347.285	622	€ 971	€ 135.748	€ 317.630	€ 1.386.891	€ 1.840.269
Eenpersoons appartementen	22	€ 175.091	€ 3.852.000	1.428	€ 1.184	€ 451.128	€ 269.290	€ 2.292.376	€ 3.012.795
Senioren appartementen E.	18	€ 338.721	€ 6.096.984	88	€ 993	€ 417.807	€ 269.290	€ 2.645.528	€ 3.332.626
Senioren appartementen E.2	19	€ 336.033	€ 6.384.628	148	€ 990	€ 440.294	€ 219.023	€ 2.783.950	€ 3.443.267
Eengezinswoningen 5400	10	€ 252.131	€ 2.521.309	146	€ 1.033	€ 231.859	€ 145.705	€ 1.505.561	€ 1.883.126
Eengezinswoning 5400	8	€ 283.727	€ 2.269.815	158	€ 1.163	€ 194.641	€ 121.529	€ 1.469.497	€ 1.785.667
Eengezinswoningen 4800	5	€ 224.626	€ 1.123.129	130	€ 1.052	€ 112.837	€ 59.629	€ 684.064	€ 856.529
Eengezinswoningen 4800	2	€ 254.121	€ 508.241	142	€ 1.211	€ 47.484	€ 24.994	€ 344.006	€ 416.484
Sociale huurwoningen	11	€ 140.961	€ 1.550.575	934	€ 1.545	€ 184.566	€ 109.442	€ 1.444.858	€ 1.738.867
Totaal	101		€ 28.944.969	14.053	€ 7.226	€ 2.276.954	€ 1.666.217	€ 15.111.811	€ 19.054.981
Aankoopbedrag grond									€ 4.500.000
Totale opbrengsten									€ 28.944.969
AK + Risico 4,4%									€ 1.966.708
Rent 3%									€ 449.850
Totale STIKO									€ 19.054.981
Residuele grondwaarde									€ 7.473.429
Winst									€ 2.973.429

Figuur 13.16 Financieel overzicht Best case scenario

Conclusie financiële haalbaarheid

Aan de hand van de cijfers zoals hiervoor zijn beschreven en de informatie vanuit de markt over stijgende prijzen, is getoetst of het concept financieel haalbaar is. Uit de financiële haalbaarheidsanalyse valt te concluderen dat het concept financieel haalbaar is. Bij elk scenario wordt winst gegenereerd. Het worst case scenario heeft de laagste van €86.493,-. Het is mogelijk dat de reservering van 4% AK+ Risico niet wordt toegepast bij de ontwikkeling. Dit betekent dat deze reservering opgeteld kan worden bij de winst en de winst mogelijk €1.912.389 kan bedragen. Het is de vraag of in de toekomst de bouwkosten met 7,5% gaan stijgen. Dit heeft effect op de bouw-, materiaal- en personeelskosten. Verder is het de vraag of de VON-prijzen in de toekomst daadwerkelijk gaan stijgen en er meer opbrengsten worden gegenereerd. Voor nu kan er geconcludeerd worden dat het concept haalbaar is.

Inventarisatie Risico's

Voor succesvolle vastgoed- en gebiedsontwikkelingen is het volgens Nozeman (2010) essentieel om concrete beleidsmaatregelen te definiëren. Een algemene trend is dat er een toename is van de complexiteit van opgaves. Dit valt samen met meer stedelijke herontwikkelingsopgaven, nieuwe samenwerkingsvormen met stakeholders die verschillende belangen hebben bij een aangescherpte wet- en regelgeving.

Deze redenen geven aan dat het belangrijkste is om risico's adequaat te beheersen gedurende de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de omgevingsrisico's: dit zijn risico's die buiten de invloedssfeer van het project vallen en waar weinig tegen gedaan kan worden. De organisatierisico's zijn risico's die voortvloeien op basis van de kwaliteiten van werknemers die een bijdrage leveren aan de organisaties die betrokken zijn bij het project. De projectrisico's hebben betrekking op de activiteiten die aan bod komen bij het opzetten en uitvoeren van het project (Nozeman, 2018). Tabel 13.1 is een weergave van de mogelijke risico's op het Connexxion-terrein. Verder worden deze risico's nader toegelicht.

Tabel 13.1. Overzicht mogelijke risico's (Nozeman, 2018)

Soort risico	Omschrijving
Omgevingsrisico's	
Wet- en regelgeving risico's	Er is geconcludeerd dat de bodem van het Connexxion-terrein licht verontreinigd is, er kunnen daardoor negatieve gevolgen ontstaan. Bij het gekozen concept wordt 11% aan sociale huurwoningen gerealiseerd en volgens de gemeente moet dat percentage 25% zijn. Er is een risico dat daar niet van afgeweken mag worden. Door eventuele wijziging in wet- en regelgeving is er het risico dat investeerders het niet interessant vinden om in het Connexxion-terrein te investeren en zo kan er een gebrek aan financiering ontstaan.
Economische en Marktrisico's	Er is een risico dat de segmenten die bepaald zijn aan de hand van de trends en ontwikkelingen, niet aansluiten op de vastgestelde doelgroep en dat zo leegstand ontstaat. De populaire trends en ontwikkelingen in Uithoorn kunnen veranderen tijdens de realisatiefase en de vraag van de potentiële kopers verandert.
Samenwerkingsrisico's	De belanghebbende partijen binnen de ontwikkeling van het Connexxion-terrein, kunnen te veel verschillen, waardoor er vertraging kan ontstaan door inefficiënte communicatie.
Organisatierisico's	
Structuurrisico's	Bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein is het belangrijk dat er een juiste takenverdeling is. Wekelijks moet er vergaderd worden om de stand van zaken te bespreken om risico's te voorkomen
Beheer- en exploitatierisico	Gedurende het project kan de overheid extra technische eisen vastleggen waar het object aan moet voldoen. Als daar niet op wordt gerekend kunnen de onderhoudskosten stijgen
Procesrisico's	De processen die betrekking hebben op het project zijn onder andere administratieve organisatie, de planning, communicatie, informatievoorzieningen en de kwaliteit van het projectmanagement (Nozeman, 2010).

Projectrisico's Samenwerkings- en contracteringsrisico's	Op het gebied van samenwerken kunnen risico's zijn. Als er tegengestelde belangen ontstaan tussen de stakeholders, kan er druk ontstaan en minder kwalitatief werk geleverd worden. Er is ook een mogelijkheid dat de samenwerkingsovereenkomst slecht is geformuleerd met onvolkomenheden.
Operationele risico's	Enkele voorbeelden van operationele risico's zijn onder andere bouwfouten die dagelijks kunnen voorkomen, waardoor er project vertraging ontstaat. Er kunnen ongelukken ontstaan op de bouwplaats van het Connexxion-terrein, waardoor werknemers gewond kunnen raken en tijdelijk niet kunnen werken. Verder kunnen bouwmaterialen te laat worden geleverd, waardoor er wederom vertraging op het project kan ontstaan. Een ander risico dat dagelijks kan voorkomen zijn onwerkbaar dagen. Onwerkbaar dagen hebben betrekking op de eerdergenoemde risico's, maar ook slechte weersomstandigheden waardoor werknemers hun werkzaamheden niet kunnen uitvoeren. Deze risico's kunnen gereduceerd worden door middel van goed plannen (Nozeman, 2010).

Wet- en regelgeving risico's

Volgens de website van Renpart (zd.) kunnen wijzigingen van de lokale wet- en regelgeving die betrekking hebben op ontwikkelingen in Uithoorn, gezien worden als een risico voor de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Deze wijzigingen kunnen ontstaan op het gebied van bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, leegstandsheffingen, huurbescherming en arbeidsomstandigheden. Deze risico's kunnen voor negatieve gevolgen zorgen, waardoor de ontwikkeling gestaag gaat. De randvoorwaarden waarbinnen het project gerealiseerd moet worden, kunnen negatieve consequenties hebben door veranderingen van wet- en regelgeving, bijvoorbeeld door bouw- en milieunormen. De ontwikkeling van het Connexxion-terrein kan geconfronteerd worden met bezwaarprocedures van omwonenden en claims van derden, dit kan voor vertraging zorgen (Nozeman, 2010).

Economische en Marktrisico's

Bij deze risico's wordt gedacht aan economische trends, zoals de ontwikkeling van de kantorenmarkt, de woningmarkt, retail en de grondprijzen in de regio. Deze risico's kunnen zowel een positief als negatief effect hebben. Er is een risico dat een stakeholder failliet gaat en de ontwikkeling stil wordt gelegd (Nozeman, 2010).

De verandering van parameters kan zowel negatieve als positieve gevolgen hebben voor de ontwikkeling. De paramaters hebben betrekking op de rentestand van hypotheek en inflatiecijfers (Nozeman, 2010).

Samenwerkingsrisico's

Bij de samenwerking tussen verschillende stakeholders is het risico, dat op een gegeven moment bij de betrokken partijen de betrokkenheid ontbreekt of belangentegenstellingen te groot zijn om tot een gezamenlijk plan te komen (Nozeman, 2010).

Structuurrisico's

Volgens Nozeman (2018) is het van essentieel belang dat er een juiste verdeling is van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Een voorbeeld van een slechte taakverdeling kan zijn dat in

een bepaalde ontwikkelingsfase een stakeholder overbelast raakt met als gevolg dat er vertraging ontstaat in het gehele proces.

Beheer- en exploitatierisico

Volgens de website van (Renpart, z.d) hebben projecten een gewenst onderhoudsniveau en daar moet aan voldaan worden. De overheid kan ook technische eisen stellen waaraan een object moet voldoen. Voor de beheerders kunnen de onderhoudskosten stijgen naarmate er sprake is van slecht onderhoud.

Operationele risico's

Volgens (Weurtink, z.d) hebben operationele risico's te maken met de dagelijkse uitvoering van het project. Het management en de werknemers hebben dagelijks met deze risico's te maken. Als deze risico's zich voordoen, moet direct planmatig ingegrepen worden om de continuïteit van het project te waarborgen.

Conclusie risicoanalyse

Voor het gekozen concept zit een aantal omgevingsrisico's verbonden op het gebied van bestemmingswijzigingen, leegstand en wet- en regelgeving. Momenteel wordt de wetgeving op het gebied van de sociale huur gezien als het grote risico voor dit concept. Hiermee moet rekening gehouden worden, want in het ergste geval wordt het Connexxion-terrein niet worden ontwikkeld. Verder is naar voren gekomen dat de grond van het plangebied lichtelijk vervuild is en die moet nader onderzocht worden. Op het gebied van economische en marktrisico's is er een kans, dat de gekozen trends verouderd zijn tijdens de realisatie van het concept. Dit wordt momenteel niet gezien als een groot risico omdat actuele trends in kaart zijn gebracht. Betreffend de gekozen segmenten voor het concept, kan geconcludeerd worden dat deze ook niet worden gezien als een groot risico. Er zitten ook risico's verbonden aan de samenwerking tussen verschillende partijen. Momenteel kan niet geconcludeerd worden dat de samenwerking tussen de verschillende partijen risico's met zich meebrengt, maar de verantwoordelijkheden en de risico's moeten duidelijk worden weergegeven in de samenwerkingsovereenkomst. Het is nog de vraag of het concept haalbaar is vanwege het percentage sociale huurwoningen. Het is nog niet duidelijk of de gemeente Uithoorn hiermee akkoord gaat.

Bijlage XIV Referentieobjecten

De onderstaande figuren zijn referentie objecten bij de bepaling van de VON per GBO. Dit bedrag is toegepast bij de financiële haalbaarheid van de concepten. Alle referentieobjecten komen uit Uithoorn. De referentieobjecten zijn zowel van bestaande bouw als in nieuwbouw.

Hoekwoningen 17-7-2018			
Locatie	aantal m2	Prijs	Prijs per m2
Dirk Schäferhof 1	146	€ 325.000	€ 2.226
Gerbrandylaan 20	143	€ 395.000	€ 2.762
Prinses Christinalaan 163	135	€ 339.500	€ 2.515
Johan de Wittlaan 30	87	€ 299.000	€ 3.437
Colijnlaan 24	120	€ 269.000	€ 2.242
Ebro 65	142	€ 390.000	€ 2.746
Colijnlaan 190	125	€ 449.000	€ 3.592
Aan het Spoor 62	110	€ 319.500	€ 2.905
Aangenaam Legmeer refentieobjecten			
Bouwnummer 20	149	€ 425.000	€ 2.852
Bouwnummer 30	159	€ 445.000	€ 2.799
Bouwnummer 35	159	€ 437.500	€ 2.752
Bouwnummer 36	142	€ 410.000	€ 2.887
Bouwnummer 42	139	€ 397.500	€ 2.860
Bouwnummer 43	142	€ 412.500	€ 2.905
Bouwnummer 53	168	€ 399.500	€ 2.378
Gemiddelde	138	380867	2790

Figuur 14.1 Referentieobjecten hoekwoningen

Tussenwoningen 17-7-2018			
Locatie	aantal m2	Prijs	Prijs per m2
Ebro 204	173	€ 469.000	€ 2.711
Herman de Manlaan 14	132	€ 300.000	€ 2.273
Wederik 46	130	€ 350.000	€ 2.692
Slauerhofflaan 51	127	€ 299.000	€ 2.354
Arthur van Schendellaan	120	€ 300.000	€ 2.500
Wiegerbruinlaan 53	120	€ 299.500	€ 2.496
Grote Lijster 79	114	€ 325.000	€ 2.851
Roland Holstlaan 6	109	€ 295.000	€ 2.706
Albert Verweylaan 38	97	€ 265.000	€ 2.732
Aangenaam Legmeer refentieobjecten			
Bouwnummer 21	149	€ 387.500	€ 2.601
Bouwnummer 23	147	€ 380.000	€ 2.585
Bouwnummer 25	149	€ 384.000	€ 2.577
Bouwnummer 26	149	€ 384.000	€ 2.577
Bouwnummer 27	149	€ 387.500	€ 2.601
Bouwnummer 28	149	€ 390.000	€ 2.617
Gemiddelde	134	€ 347.700	€ 2.592

Figuur 14.2 Referentieobjecten tussenwoningen

Twee-onder-een-kapwoningen 17-7-2018			
Locatie	aantal m2	Prijs	Prijs per m2
Vogellaan 55	169	€ 550.000	€ 3.254
Grauwe Gans 27	143	€ 469.000	€ 3.280
Faunalaan 103	144	€ 499.000	€ 3.465
Vogellaan 81	170	€ 599.000	€ 3.524
Prins Bernhardlaan 24	150	€ 399.500	€ 2.663
Torenvalk 13	159	€ 539.500	€ 3.393
Eems 11	128	€ 389.000	€ 3.039
Dwergans 14	156	€ 419.500	€ 2.689
Helene Swarth Bouwnummer 20	118	€ 320.000	€ 2.712
Aangenaam Legmeer refentieobjecten			
Bouwnummer 1	173	€ 620.000	€ 3.584
Bouwnummer 2	167	€ 599.000	€ 3.587
Bouwnummer 3	159	€ 490.000	€ 3.082
Bouwnummer 4	149	€ 465.000	€ 3.121
Bouwnummer 5	155	€ 460.000	€ 2.968
Bouwnummer 6	155	€ 470.000	€ 3.032
Gemiddelde	153	€ 485.900	€ 3.160

Figuur 14.3 Referentieobjecten twee-onder-een-kapwoningen

Appartementen 17-7-2018			
Locatie	aantal m2	Prijs	Prijs per m2
Geometrielaan 48	93	€ 299.500	€ 3.220
Melde 61	84	€ 225.000	€ 2.679
Zevenblad 53	84	€ 215.000	€ 2.560
Madelief 51	84	€ 215.000	€ 2.560
Buitenhof 79	99	€ 300.000	€ 3.030
Sportlaan 40	97	€ 250.000	€ 2.577
Jacob Reviushof 30	115	€ 369.000	€ 3.209
Jacob Reviushof 32	115	€ 325.000	€ 2.826
Buitenhog 71	109	€ 315.000	€ 2.890
de Regentes			
Appartement type A	136	€ 460.000	€ 3.382
Appartement type B	135	€ 445.000	€ 3.296
Appartement type C	139	€ 460.000	€ 3.309
Appartement type D	136	€ 450.000	€ 3.309
Appartement type E	117	€ 385.000	€ 3.291
Appartement type F	133	€ 460.000	€ 3.459
Gemiddelde	112	€ 344.900	€ 3.040

Figuur 14.4 Referentieobjecten appartementen

Eenpersoonsappartement 17-7-2018			
Locatie	aantal m2	Prijs	Prijs per m2
Zevenblad 25	55	€ 175.000	€ 3.182
Zilver schoon 34	85	€ 215.000	€ 2.529
Tesselschadelaan 68	78	€ 225.000	€ 2.885
Geometrielaan 48	93	€ 299.500	€ 3.220
Melde 61	84	€ 225.000	€ 2.679
Zevenblad 53	84	€ 215.000	€ 2.560
Madelief 51	84	€ 215.000	€ 2.560
Buitenhof 79	99	€ 300.000	€ 3.030
Sportlaan 40	97	€ 250.000	€ 2.577
Gemiddelde	84	€ 235.500	€ 2.802

Figuur 14.5 Referentieobjecten eenpersoonshuishoudens

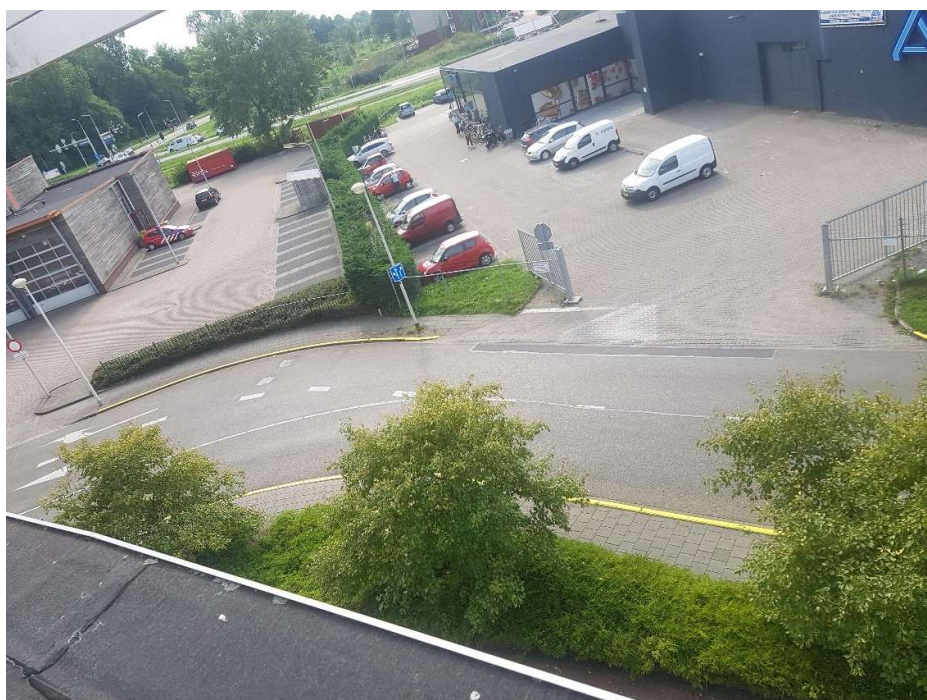
Vrijstaande woningen 17-7-2018			
Locatie	aantal m2	Prijs	Prijs per m2
Bruine Lijster 55	210	€ 795.000	€ 3.786
Zanglijster 4	215	€ 855.000	€ 3.977
Eger 40	272	€ 680.000	€ 2.500
Amsteldijk-Noord 103	146	€ 600.000	€ 4.110
Henriëtte Bosmansweg 2	220	€ 649.000	€ 2.950
Colijnlaan 150	200	€ 735.000	€ 3.675
Burgermeester Kootlaan 62	235	€ 551.000	€ 2.345
Kolgans 8	186	€ 869.000	€ 4.672
Rotgans 17	237	€ 798.000	€ 3.367
Burgermeester Kootlaan 10	182	€ 500.000	€ 2.747
Ganzendiep 5	138	€ 525.000	€ 3.804
Van Eedenlaan 14	139	€ 649.000	€ 4.669
Thamerlaan 21	320	€ 749.000	€ 2.341
Bruine Lijster 45	205	€ 695.000	€ 3.390
Grevelingen 1	193	€ 525.000	€ 2.720
Gemiddelde	207	€ 678.333	€ 3.404

Figuur 14.6 Referentieobjecten vrijstaande woningen

Bijlage XV Fotoreportage plangebied



Figuur 15.1. Overzicht plangebied



Figuur 15.2. Overzicht plangebied



Figuur 15.3. Overzicht plangebied



Figuur 15.4. Overzicht plangebied



Figuur 15.5. Overzicht plangebied



Figuur 15.6. Overzicht plangebied



Figuur 15.7. Overzicht plangebied



Figuur 15.8. Overzicht plangebied



Figuur 15.9. Overzicht plangebied



Figuur 15.10. Overzicht plangebied

221

Figuur 16.3 Financieel model concept 3



(UBA, 2018)

Onderzoeksplan

De ontwikkeling van het Connexxion-terrein te Uithoorn

Danny Heemskerk, 0889622
Jan-Paul Buis, UBA Bouw Projectontwikkeling BV.
Hogeschool Rotterdam, Opleiding Vastgoed & Makelaardij
A.M.C. Vroegrijk, Hogeschool Rotterdam
Uithoorn, 14-05-2018

Inleiding

Heel Nederland heeft last gehad van de economische crisis op het gebied van wonen, waaronder gemeente Uithoorn. Nu de economie aan het verbeteren is, is Uithoorn enorm in trek bij woningzoekende. Echter het aantal woningen blijft achter ten opzichte van de stijging van huishoudens, waardoor er meer schaarste aan woonruimte ontstaat. In het kader van het afstuderen in het vierde leerjaar van de opleiding Vastgoed & Makelaardij, gaat een student gedurende twintig weken onderzoek uitvoeren bij de organisatie UBA. Het onderzoek zal zich richten op de gebiedsontwikkeling van het Connexxion-terrein gelegen in Uithoorn. Voor UBA is de vraag, wat voor soort woningbouw er gerealiseerd moet worden voor van het Connexxion-terrein. En voor UBA is de vraag welke doelgroep(en) aansluiten bij de ontwikkeling. Het onderzoek zal zich richten op welke segment(en) en doelgroep(en) er gefocust moet worden bij deze ontwikkeling. Dit onderzoek sluit heel goed aan, op de kennis die afgelopen jaren is verworven bij gerelateerde vakken en projecten. In hoofdstuk één wordt ingegaan op de stageorganisatie, wat voor soort organisatie UBA is en wat dit onderzoek voor deze organisatie kan bijdragen. Bij hoofdstuk twee wordt ingegaan op het onderzoek zelfs. Er wordt omschreven waarom dit onderzoek wordt uitgevoerd en welke methodes en technieken er worden toegepast bij de beantwoording van de hoofd- en deelvragen. De hoofdvraag luidt; *“Wat voor soort woningen en welke doelgroep(en) zijn het best voor de invulling voor het Connexxion-terrein te Uithoorn?”* Tot slot wordt de betrouwbaarheid en de validiteit onderbouwd. Bij hoofdstuk drie wordt aan de hand van een tabel de planning weergegeven, in welk tijdsbestek dit onderzoek wordt uitgevoerd. Bij hoofdstuk vier wordt de akkoordverklaring van school en de organisatie weergegeven. In de bijlage zijn de knelpunten van Uithoorn weergegeven en informatie over de doelgroepen in Uithoorn die de knelpunten van de woningmarkt ondergaan. In de bijlage is ook een omschrijving toegevoegd over het BSR-model, wat kan helpen bij de bepaling van de doelgroep(en).

Inhoud

Inleiding.....	224
Aanleiding van het onderzoek.....	229
Landelijke ontwikkelingen.....	229
Ontwikkelingen in de regio	230
Ontwikkeling van de doelgroep en de voorraad sociale huur	231
Knelpunten op de woningmarkt in Uithoorn	231
Gebiedsniveau	232
2.2 Relevantie van het onderzoek.....	232
2.3 Doelstelling.....	232
2.4 Centrale Onderzoeksvraag	12
2.5 Type onderzoek & Methoden en Technieken	12
2.6 Betrouwbaarheid & Validiteit	15
Voorlopige literatuur lijst	237
Bijlage I Knelpunten op de woningmarkt in Uithoorn.....	239
Druk op de markt door aanhoudende schaarste	239
De kloof tussen huur en koop en tussen insiders en outsiders	239
Scheefheid als symptoom van gebrek aan doorstroming	240
De toegankelijkheid in een open woningmarkt	240
Bijlage II Doelgroepen die knelpunten ervaren.....	241
Starters en jongeren.....	241
Middeninkomens.....	241
Potentiële doorstromers	242
Spoedzoekers en kwetsbare doelgroepen	242
Bijlage III Het BSR-model	243

1.0 De stageorganisatie

Dit hoofdstuk gaat over de omschrijving van de organisatie UBA. De organisatie wordt nader toegelicht bij het kopje bedrijfsomschrijving. Verder wordt de organisatie structuur weergegeven en wordt er in gegaan op de bedrijfshistorie en de dienstverlening. Als laatste worden er beknopte cijfers weergegeven van UBA.

Beknopte bedrijfsomschrijving

Volgens de site (UBA Bouw en Projectontwikkeling, z.d) is UBA een ontwikkelende aannemer gevestigd in Uithoorn. De organisatie heeft circa 170 werknemers, waarvan een deel van het personeel buiten het kantoor werkzaam is en andere personeelsleden zijn voornamelijk werkzaam op kantoor. De werkmaatschappijen UBA Bouw en UBA Projectontwikkeling zijn nationaal gezien als een top 60-speler in de bouwbranches. Het werkveld van UBA omvat Midden-Nederland, waarop de focus is gericht op de Randstad (UBA Bouw en Projectontwikkeling, z.d).

Bedrijfshistorie

UBA is eind 1965 opgericht als een Uithoorns Bouw- en Aannemingsmaatschappij gevestigd in Uithoorn. Het is een familiebedrijf wat bestaat uit UBA Holding B.V. en de werkmaatschappijen UBA Bouw B.V. en UBA Projectontwikkeling B.V. De oprichting van UBA Bouw was het gevolg dat de gemeente van Amsterdam een verzoek indiende aan gemeente Uithoorn om voor woningzoekenden woningen te realiseren. Het eerste project was een feit en er werden 1080 woningen gerealiseerd en daar is het niet bij gebleven. De dagelijkse leiding van de organisatie is in handen van de drie directieleden Jan Koot, Cecile Landman-de Reus en Jurgen de Reus.

Dienstverlening

Gedurende het onderzoek is Jan-Paul Buis de aangestelde stagebegeleider, die advies geeft en de stand van zaken bespreekt met de onderzoeker. Jan-Paul is projectmanager van UBA en coördineert het gehele ontwikkel- en ontwerpproces in opdracht van de opdrachtgever. UBA is een organisatie die veel waarde hecht aan duurzame relaties. Op basis van persoonlijk contact werkt UBA voortdurend aan het behoudt van deze goede relaties, om zo kansen te creëren. UBA houdt zich onder meer bezig met woningbouw, zorginstellingen, utiliteitsbouw, onderwijs en binnenstedelijke vernieuwing. UBA heeft korte communicatielijnen, waardoor UBA flexibel is op het gebied van processen en het bijsturen van processen. Het personeelsbestand kent nauwelijks verloop wat ervoor zorgt dat hun relaties tijdens het project hun vaste aanspreekpunten behouden (UBA, sd).

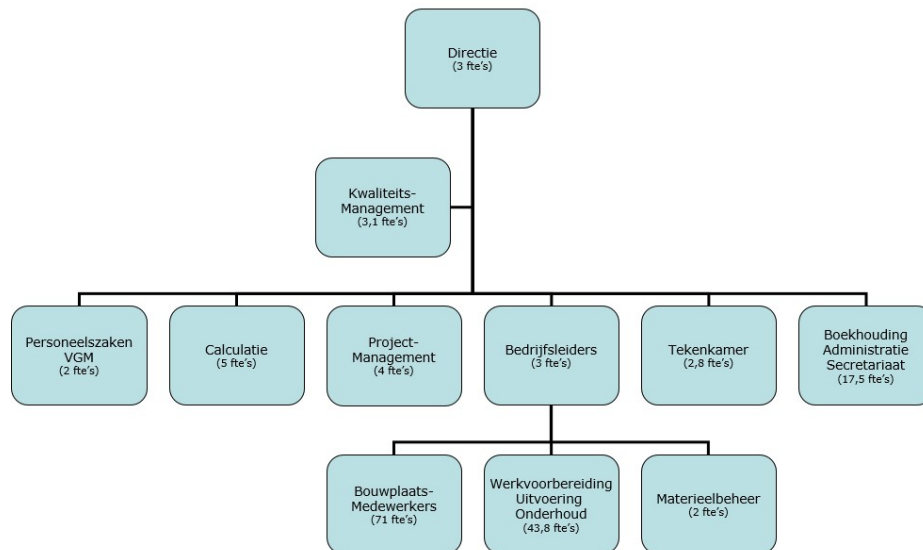
Contactpersoon Stagebegeleider:

Naam:	De heer Jan-Paul Buis
Adres organisatie:	J.A. van Seumerenlaan 4, 1422 XS Uithoorn
Telefoon:	06-2024 5265
Email:	j.p.buis@uba.nl
Website:	http://www.uba.nl/

Organisatiestructuur

De onderstaande afbeelding is de organisatiestructuur van UBA (UBA Bouw en Projectontwikkeling, z.d).

UBA Personeelsstructuur



Figuur 2. Organisatiestructuur (bron: UBA)

Beknopte cijfers

De onderstaande afbeelding is een weergave van het jaarverslag van UBA. Er wordt weergegeven wat het bruto- en het nettotoomzetresultaat is. Verder wordt het bedrijfsresultaat weergegeven van zowel voor- als nabelasting en helemaal onderin is het totaalresultaat weergegeven van zowel 2015 als 2016.

2.2 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2016

(in euro's)

	<i>Toelichting opgenomen in paragraaf</i>	2016	2015	
Netto-omzet	2.7	74.179.716	58.127.937	*
Kostprijs omzet	2.7	(66.614.633)	(50.947.775)	*
Bruto-omzetresultaat		7.565.083	7.180.162	*
Algemene beheerkosten	2.7	(7.263.363)	(6.882.425)	*
Netto-omzetresultaat		301.720	297.737	*
Overige bedrijfsopbrengsten		-	-	
Bedrijfsresultaat		301.720	297.737	*
Opbrengsten van vorderingen en effecten die tot de vaste activa behoren		22.500	22.500	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		56.618	86.281	*
Waardeveranderingen van vorderingen en effecten die tot de vaste activa behoren		(5.706)	(32.022)	
Rentelasten en soortgelijke kosten		(4.648)	(5.191)	
Resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		370.484	369.305	*
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		(115.727)	(77.851)	*
Aandeel in winst/verlies van deelnemingen		-	-	*
Belastingen aandeel in winst/verlies van deelnemingen		-	-	*
Resultaat gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		254.757	291.454	
Resultaat na belastingen		254.757	291.454	
Totaalresultaat		254.757	291.454	

* de vergelijkende cijfers zijn voor presentatiedoeleinden aangepast

Jaarverslag 2015-2016 UBA (bron: UBA, 2017)

Aanleiding van het onderzoek

Landelijke ontwikkelingen

Uit een rapport van de Nederlandse Vereniging voor Ontwikkelaars en Bouwondernemers [NVB] (2018) blijkt dat na vele jaren van groei de Nederlandse economie er eindelijk bovenop is, in tegenstelling tot een aantal jaren geleden in de crisis. Ook in 2018 en 2019 zal de economie naar verwachting blijven groeien. Samen met de dalende werkloosheid in Nederland en de lage rente is dat goed voor de woningmarkt. Toch zijn daarmee niet gelijk alle problemen opgelost op de markt. Het krimpende aanbod van ontwikkelaars en woningbouwers komt namelijk voor op steeds meer plekken in Nederland. De woningmarkt raakt daardoor onder hoogspanning, met alle gevolgen van dien (NVB, 2018).

In 2017 verkochten de gezamenlijke projectontwikkelaars en woningbouwers bij elkaar 36.430 nieuwe koopwoningen onder garantie. Dat is een stijging van 10% ten opzichte van 2016. Op het eerste gezicht opnieuw een prachtig resultaat. Evengoed schiet het tekort bij wat er nodig is. Om echt in te kunnen lopen op het woningtekort had de verkoop minimaal 15.000 woningen meer moeten zijn (NVB, 2018).

Tabel 1 is een overzicht van de Rabobank, waarin de prijsontwikkelingen van vastgoed is weergegeven en wat de verwachting is van de Rabobank.

Tabel 1. *Overzicht prijsontwikkeling vastgoed (Rabobank, 2018)*

Kenmerken knelpunten

- In 2017 stegen de huizenprijzen in Nederland met gemiddeld 7,6 procent
- Het laatste kwartaal van dat jaar was de prijsindex zelfs 8,2 procent hoger dan een jaar eerder
- Uitschieters zijn wederom de grote steden en de drie Randstadprovincies, maar ook in Flevoland worden huizen snel duurder
- We verwachten dat de huizenprijzen in 2018 met 8 procent zullen stijgen en in 2019 met zo'n 7 procent
- Dat betekent dat over twee jaar een gemiddeld huis al zo'n 300.000 euro zal kosten
- Dit maakt huizen voor koopstarters minder bereikbaar en kan tot hogere schulden leiden
- Geholpen door de lage rente en een flink aantrekkende economie, steeg ook het aantal verkopen hard, tot bijna 242.000 woningen – 27.000 meer dan in 2016
- Hier vallen juist provincies als Flevoland en Drenthe op, waar het aantal verkopen met meer dan een vijfde toenam
- Door de opmars van doorstromers en van provincies buiten de Randstad gaan we uit van een geleidelijke afvlakking van het aantal verkopen met in 2018 een lichte stijging tot circa 250.000 woningen

Figuur 2 geeft de plussen en minnen op het gebied van de woningmarkt in 2018 op landelijk niveau weer. UBA merkt zelf ook dat de economie aan het verbeteren is, het consumentenvertrouwen stijgt en potentiële kopers zullen sneller zich aanmelden bij een project als de voorverkoop begint. Dat heeft te maken met de lage hypotheekrente die consumenten krijgen bij een lening voor een woning. UBA heeft ook te maken gehad dat projecten vertraging opliepen door ontwikkelingen binnen de gemeente. Het kan voorkomen dat het moeilijk is om samen te werken met de gemeente, vanwege de verschillende belangen die partijen hebben bij diverse projecten. Door de vele procedures die gemeente moet goedkeuren voordat een project van de grond komt, kan het voorkomen dat

projecten vertraging oplopen. UBA wil dat er onderzoek gedaan wordt aan het Connexxion-terrein te Uithoorn. Er moet bepaald worden wat voor segment woningen er gerealiseerd moeten worden en op welke doelgroep(en) UBA zich op moeten richten. Door de ontwikkelingen op de woningmarkt is dat onduidelijk en UBA wil hier graag verduidelijking over. Op het Connexxion-terrein in Uithoorn is de gemeente van mening dat er minimaal 25% van de woningen moet bestaan uit sociale huurwoningen. De reden hiervoor is dat gemeente de doorstroming wil bevorderen uit de sociale huur door in te zetten op een groter aanbod middel dure huur en sociale koop. Maar doordat er al veel sociale huurwoningen in Uithoorn aanwezig zijn, is het de vraag of het noodzakelijk is om ook sociale huurwoningen op het Connexxion-terrein te realiseren. Dat moet nog nader bepaald worden met gemeente Uithoorn.

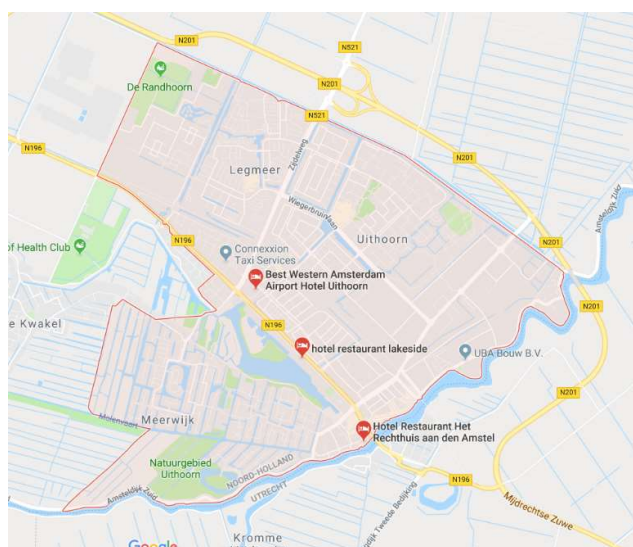
Plussen en minnen woningmarkt 2018



Figuur 2. Plussen en minnen woningmarkt 2018 bron: (NVB,2018)

Ontwikkelingen in de regio

Volgens het Actieplan Wonen (2017) van de gemeente Uithoorn blijkt dat in de regio van Uithoorn de prijzen tijdens de crisis in een dip zaten en er was weinig productie van woningen volgens. In de regio nam de voorraad sociale huurwoningen af, als gevolg van liberalisatie en verkoop, maar ook door sloop van woningen. Door de verstedelijking van Amsterdam, ontstond er een ontwikkeling op de woningmarkt in Uithoorn en in de omliggende gemeenten. De woningbehoefte tussen 2015 en 2020 bedraagt 56.000 woningen, waardoor de productie van woningen moet stijgen. Maar ondanks de stijging van de productie, blijft de woningbehoefte aanhouden in Uithoorn. De woningprijzen stijgen en dat is ook te merken bij omliggende gemeenten. Bijvoorbeeld de verbinding met de woningmarkt van Amsterdam, maar ook met Amstelveen is groot. Dat is terug te zien in het aantal verhuisbewegingen van deze gemeenten (gemeente Uithoorn, 2017). Door de contouren van Schiphol kan UBA alleen nog maar binnenstedelijke ontwikkelingen uitvoeren en kan Uithoorn niet uitbreiden door middel van ontwikkelingen aan de rand van Uithoorn. Het betekent dat er naar oplossingen gezocht moeten worden in de bestaande woningvoorraad. Maar bovenal leidt dit tot het inzicht dat de groei van Uithoorn begrensd is. In Uithoorn is sprake van een complexe situatie en de mogelijkheden om hiermee om te gaan zijn beperkt. Figuur 3 is een weergave van de stadsgrenzen van Uithoorn. De stadsgrenzen bepalen tot waar er gebouwd mag worden.



Figuur 3. Contouren Uithoorn (bron: Maps)

Ontwikkeling van de doelgroep en de voorraad sociale huur

Doordat de voorraad sociale huurwoningen hoger is dan de behoefte, is er besloten voor afname van 600 woningen in de periode van 2013-2023. Dit wordt gerealiseerd door middel van liberalisatie, verkoop en herstructurering. De afname van de sociale huurwoningen is lager dan verwacht, doordat er nieuwe sociale huurwoningen worden gerealiseerd en er minder sociale huurwoningen worden geliberaliseerd. De gemeente wil voor het Connexxion-terrein minimaal 25% sociale huurwoningen realiseren, maar het is de vraag of dat nodig is, aangezien de doelgroep te klein is ten opzichte van de voorraad in Uithoorn (gemeente Uithoorn, 2017).

Knelpunten op de woningmarkt in Uithoorn

Tabel 2 is een weergave van een aantal knelpunten die zich voordoen in Uithoorn. Aan de linkerkant van het tabel worden de knelpunten weergegeven en aan de rechterkant worden de kenmerken van deze knelpunten weergegeven. De uitgebreide toelichting betreft de knelpunten, zijn weergegeven in de bijlage I. Deze knelpunten komen uit het Actieplan van de gemeente Uithoorn (gemeente Uithoorn, 2017).

Tabel 2. Overzicht knelpunten Uithoorn (gemeente Uithoorn, 2017)

Knelpunten in Uithoorn	Kenmerken knelpunten
6. Druk op de markt door aanhoudende schaarste	- Stijging van de huurprijzen 2013: 382 woningen te koop, 2017: 119 - Stijging woningdruk; meer vraag dan aanbod voor woningzoekende - Langere wachttijden voor een sociale huurwoning
7. De kloof tussen huur en koop tussen insiders en outsiders	- Groot verschil tussen de sociale huurprijs en vrije sector huurprijs - Slechte doorstroom van sociale huur naar een koopwoning - Insiders: mensen die beschikken over een woning met betaalbare woonlasten - Outsiders: Mensen die de woningmarkt willen betreden, maar niet kunnen betalen
8. Scheefheid als symptoom van gebrek aan doorstroming	29% van de huishoudens in de sociale huur zijn scheefwoners - Gemiddeld percentage scheefwoners in Amsterdam bedraagt 18% - Goedkope scheefheid: Huishoudens met een goed inkomen maar toch in de sociale huur zitten - Dure scheefheid: Duurder gaan wonen, dan je eigenlijk kan betalen

- | | |
|---|--|
| <p>9. De toegankelijkheid in een open woningmarkt</p> | <ul style="list-style-type: none"> • De woningprijzen stijgen in Uithoorn, maar nog niet zo hard als Amsterdam • De toegankelijkheid naar een sociale huurwoning moet verbeterd worden met een kortere inschrijfduur |
|---|--|

Gebiedsniveau

In het kader van de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie in eigendom van UBA, worden de mogelijkheden voor de realisatie van woningen voor het Connexxion-terrein in Uithoorn onderzocht. UBA wil graag meer duidelijkheid wat voor soort woningen er gerealiseerd moeten worden en op welke doelgroep(en) ze zich op moeten richten bij de ontwikkeling voor het Connexxion-terrein. Het Connexxion-terrein is gelegen tussen de Kon. Máximalaan en de Zijdelweg. Het plangebied is weergegeven op de onderstaande afbeelding. De grond heeft UBA zelf aangekocht en heeft een oppervlakte van 18.035m². UBA weet nog niet wat de optimale invulling is van het gebied en op welke doelgroep(en) ze zich op moeten richten. Het gebied is gevestigd in de buurt van het centrum. Door de problematiek op de woningmarkt in Uithoorn moet de herontwikkeling van het Connexxion-terrein een positieve bijdrage leveren aan het woningaanbod van Uithoorn.



Figuur 4. Het plangebied te Uithoorn (bron: UBA)

2.2 Relevantie van het onderzoek

Dit onderzoek is relevant voor de organisatie UBA omdat met de resultaten een passende en haalbare invulling gegeven kan worden aan het Connexxion-terrein. Met de resultaten van het uitgevoerde onderzoek naar de optimale invulling, kan UBA woningen realiseren op het Connexxion-terrein wat aansluit op de bepaalde doelgroep(en). Het onderzoek is nodig om de doorstroom op de woningmarkt te bevorderen en het zal bijdragen aan meer aanbod op de woningmarkt. Het onderzoek is tevens relevant voor de gemeente Uithoorn aangezien de resultaten een positieve bijdrage kunnen leveren aan de knelpunten die zich voordoen op de woningmarkt van Uithoorn.

2.3 Doelstelling

De doelstelling van het onderzoek is kennis verwerven over het gebied, de wetgeving, de markt, doelgroepen enzovoorts met betrekking tot de ontwikkeling van het Connexxion-terrein te Uithoorn. Met deze kennis worden drie concepten uitgewerkt en de haalbaarheid wordt getoetst voor de invulling van het Connexxion-terrein. Het eindresultaat zal een ontwikkel-exposé zijn van het gekozen concept.

2.4 Centrale Onderzoeksvraag

De volgende hoofdvraag is geformuleerd:

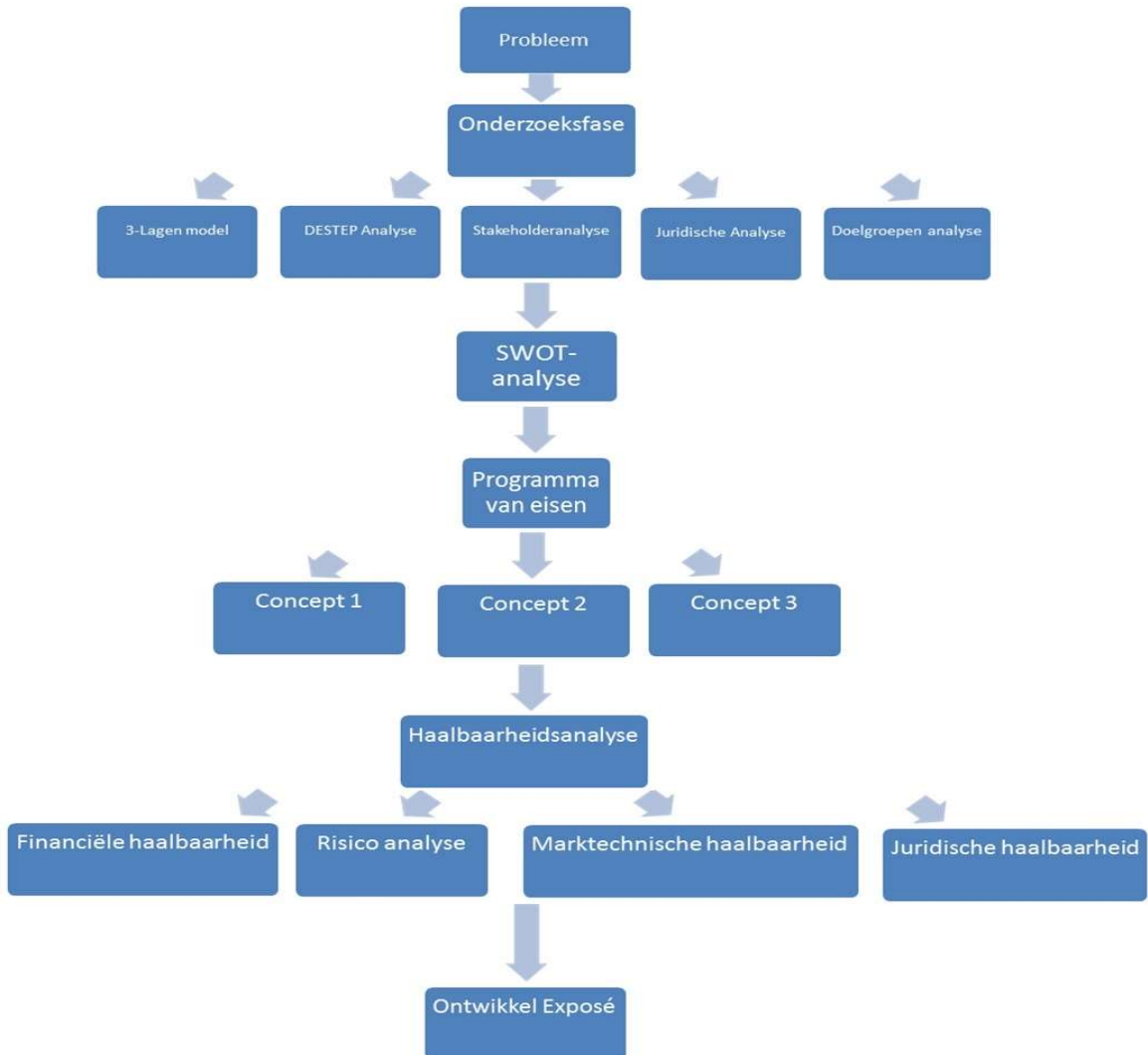
“Wat voor soort woningen en welke doelgroep(en) zijn het best voor de invulling voor het Connexxion-terrein te Uithoorn?”

- 1) *Wat zijn de fysieke kenmerken in en rondom het Connexxion-terrein?*

- 2) *Wat zijn de huidige en toekomstige ontwikkelingen op demografisch, economisch, sociaal, technologisch, ecologisch en politiek niveau in Uithoorn?*
- 3) *Welke doelgroep(en) passen bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein?*
- 4) *Welke drie concepten kunnen ontwikkeld worden voor het Connexxion-terrein?*
- 5) *Is het gekozen concept juridische, markttechnisch en financieel haalbaar en wat zijn de mogelijke risico's?*

2.5 Type onderzoek & Methoden en Technieken

In het onderdeel methoden en technieken worden de onderzoeksmethoden van dit project behandeld en nader verklaard. Per deelvraag wordt toegelicht welke methoden en technieken er worden toegepast voor de beantwoording van de deelvraag en wat het gewenste resultaat is. Dit onderzoek kan getypeerd worden als een exploratief onderzoek omdat er aan de hand van onderzoek wordt onderzocht hoe vaak, hoe veel en in welke mate gebeurtenissen voorkomen. Daarnaast bestaat het ontwikkel-exposé uit beschrijvend onderzoek omdat de resultaten van exploratief onderzoek verder behandeld, uitgewerkt en beschreven zal worden. Het exploratief onderzoek heeft daarnaast ook betrekking op het onderzoeken van verschillende verbanden en variabelen die ontstaan bij de uitwerking van het onderzoek (Baarda,2012). De onderstaande afbeelding is stroomschema die is opgesteld door de onderzoeker, die laat zien hoe het onderzoek wordt aangepakt van probleem tot eindresultaat.



Figuur 5. Stroomschema onderzoek

Wat zijn de fysieke kenmerken in en rond om het Connexxion-terrein?

De toegepaste analyse voor deze deelvraag, zal het 3-lagen zijn. Dit model wordt toegepast omdat het een duidelijke weergave geeft van het plangebied waar het onderzoek wordt uitgevoerd. Het 3-lagen model kent de occupatielaag, netwerklaag en onder grondlaag. Voor dit onderzoek wordt de occupatielaag en netwerklaag onderzocht, UBA is al op de hoogte van de staat van de onder grond van het Connexxion-terrein. De bevindingen van het bodemonderzoek van UBA zal meegenomen worden in het onderzoek. De verwachte uitkomst van deelvraag één is dat de omliggende functies op het gebied van wonen, werken en recreëren in kaart zijn gebracht. Verder wordt in kaart gebracht hoe de verbindingen van het plangebied zijn, zoals de wegen, openbaar en de afstand van functies. Uit de uitgangspunten van het bodemonderzoek kan geconcludeerd worden hoe de gesteldheid is met van de grond.

Wat zijn de huidige en toekomstige ontwikkelingen op demografisch, economisch, sociaal, technologisch, ecologisch en politiek niveau in Uithoorn?

De tweede deelvraag zal aan de hand van interviews met verschillende stakeholders over de trends en ontwikkelingen van Uithoorn beantwoord worden. Mogelijke stakeholders zijn weergegeven in tabel 3.

Tabel 3. *Mogelijke stakeholders*

Mogelijke stakeholders, interviews

- Beleidsmedewerkers van de gemeente
- Lokale makelaar
- Projectleider van de gemeente
- omwonenden rondom het plangebied
- Vastgoedbeleggers

Door middel van een stakeholderanalyse worden alle belanghebbenden in kaart gebracht. Het gekozen stakeholdermodel is het Saliency-model (Irvin, 2012) waar alle stakeholders worden gecategoriseerd op basis van macht, legitimiteit en urgentie. Zo kan er geconcludeerd worden welke stakeholders het meeste belang hebben bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein. Er is gekozen voor interviews omdat gedurende het interview doorgevraagd kan worden en extra informatie verstrekt kan worden. Bij het analyseren van de antwoorden van de respondenten, worden de antwoorden per stakeholder vergeleken om te bepalen of er raakvlakken zijn. Om de validiteit van de resultaten te waarborgen, wordt er per mail vragen gesteld aan partijen die niet bekend zijn met het Connexxion-terrein en vragen te stellen. Deze vragen gaan over de trends en ontwikkelingen van de woningmarkt en onderdelen van de DESTEP. Partijen zoals een makelaar, vastgoedbelegger en een andere gemeente kunnen benaderd worden om te bepalen of antwoorden overeen komen met de antwoorden van de belanghebbende voor het Connexxion-terrein. Voor de DESTEP-analyse wordt gebruik gemaakt van CBS-cijfers, Rijksoverheid en gegevens van Gemeente Uithoorn. Belangrijk bij het schrijven van een DESTEP-analyse is dat er zo veel mogelijk primaire bronnen met elkaar vergeleken worden zodat er gefundeerde uitspraken geconcludeerd kunnen worden over de verschillende trends in de verschillende onderdelen van de DESTEP-analyse. Het verwachte resultaat van deze analyse is om de zes onderdelen voor Uithoorn in kaart te brengen. Het concept wordt afgestemd op basis van de trends en ontwikkelingen en op basis van de resultaten van deelvraag één, om de kans van slagen te vergroten.

Welke doelgroep(en) passen bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein?

Doormiddel van kwantitatieve en kwalitatieve gegevens, waaronder van het CBS, het Mosaic-handboek (BPD, 2016) en het BSR-model (Smart-agent, 2013) worden de doelgroepen in de kaart gebracht en bepaald welke doelgroep het beste past op het Connexxion-terrein. In het Mosaic-handboek staat onder andere de levenswijze, de woonwensen en demografische gegevens. De gegevens worden vergeleken met de uitgangspunten van de vorige deelvragen om te bepalen of er raakvlakken zijn, zodat er bepaald kan worden welke doelgroep(en) past bij de ontwikkeling van het Connexxion-terrein.

Welke drie concepten kunnen ontwikkeld worden voor het Connexxion-terrein?

Het is hierbij van belang om alle verschillende bevindingen uit de voorgaande deelvragen te vertalen naar Sterktes, Zwaktes, Kansen en Bedreigingen. De toegepaste analyse voor deze deelvraag is de SWOT-analyse. Op basis van de SWOT-analyse worden functies bepaald die mogelijk gerealiseerd kunnen worden op het Connexxion-terrein. Deze uitkomsten worden verwerkt in een confrontatiematrix. Door gebruik te maken van een confrontatiematrix komen er

functies naar boven die gerealiseerd kunnen worden voor het Connexxion-terrein. In de confrontatiematrix wordt gekeken naar raakvlakken tussen de sterkten, zwaktes, kansen en bedreigingen. Als er raakvlakken aanwezig zijn, zijn dit de punten waar extra aandacht besteed aan moet worden. Op basis van deze uitgangspunten worden drie concepten uitgewerkt die ontwikkeld kunnen worden op het Connexxion-terrein. Maar voordat deze concepten worden uitgewerkt, zal er een beleid/juridische analyse worden opgesteld, waarin de landelijke, regionale en lokale regels in kaart worden gebracht. De concepten moeten aansluiten op deze juridische- en beleidsregels. UBA is nog bezig met het samenstellen van een nieuw bestemmingsplan. De juridische aspecten worden besproken met UBA zelf en het laatste bestemmingsplan wordt aangehouden bij de uitgangspunten. Deze concepten worden in de volgende deelvraag getoetst en bepaald welk concept het meeste potentie heeft. Maar voordat de concepten worden getoetst wordt er ook een programma van eisen opgesteld. Het opstellen van het programma van eisen (PVE) is een belangrijke stap in het ontwikkel- en bouwproces volgens (Wesselo, 2015), hierin worden de ambities en doelstellingen vastgelegd en moeten beslissingen worden genomen die bepalend zijn voor de kosten en kwaliteit van het project. Volgens (Wesselo, 2015): is “een PVE is zo opgesteld, dat het meetbaar is en er prestatie-eisen zijn geformuleerd op het gebied van behoeften, ruimtelijke eisen en in financiële zin. De onderwerpen die in het PVE moeten worden behandeld zijn; ruimtelijke eisen en behoeften (NEN 2580), de financiële aspecten, afwerkingen en voorzieningen, wettelijke eisen en de normen”. Het resultaat van het PVE is een duidelijke weergave van alle aspecten en eisen waaraan een concept moet voldoen voor het Connexxion-terrein. De concepten worden aan de hand van deze punten getoetst en bepaald welk concept de meeste potentie heeft. Het gekozen concept wordt nogmaals getoetst aan de hand van een aantal haalbaarheidsanalyses. Dit wordt nader toegelicht in bij deelvraag vijf.

Is het gekozen concept juridische, markttechnisch en financieel haalbaar en wat zijn de mogelijke risico's?

Op basis van de vorige resultaten en bevindingen van de gemaakte analyses, wordt het gekozen concept uitgewerkt en getoetst aan de hand van meerdere haalbaarheidsanalyses waaronder juridische-, markttechnisch- en financiële haalbaarheid. De juridische haalbaarheid wordt getoetst aan de hand van de wet- en regelgeving vanuit de Gemeente van Uithoorn. De markttechnische haalbaarheid wordt getoetst aan de hand van de bevindingen van de DESTEP-analyse en woonwensanalyse. De financiële haalbaarheid wordt op basis van een DCF berekening getoetst en vanuit de eisen UBA. Mocht het concept niet haalbaar zijn op deze vlakken, dan moet het concept aangepast worden en wederom getoetst worden doormiddel van de haalbaarheidsanalyses. Het eindresultaat van het ontwikkel-exposé is het concept dat is getoetst en waarvan is geconcludeerd dat het haalbaar is. Verder wordt bij de beantwoording van deze deelvraag een risicoanalyse uitgevoerd met de mogelijke risico's die zich kunnen voortdoen bij de ontwikkeling. Het concept wordt afgestemd op basis van de mogelijke risico's om de slagingskans te vergroten.

2.6 Betrouwbaarheid & Validiteit

Validiteit

Om de validiteit van het onderzoek te waarborgen, worden er minimaal vier interviews afgenomen van respondenten die een verschillende kijk en inzicht heeft op het Connexxion-terrein en de woningmarkt van Uithoorn. De respondenten die worden interviewt moeten heel bekend zijn met het Connexxion-terrein, zodat de antwoorden die worden gegeven voldoende betrekking hebben op het onderzoek. Voor dit onderzoek wordt minimaal, wordt één makelaar, één gemeentelid, een twee woningzoekende gesproken. De reden waarom deze vier respondenten gekozen zijn, is omdat het onderzoek graag antwoorden wil van verschillende invalshoeken en perspectieven. Om de betrouwbaarheid en validiteit van de interviewresultaten te waarborgen, worden er minimaal twee externe partijen benaderd om vragen te beantwoorden over de trends en ontwikkelingen van de woningmarkt en vragen die betrekking hebben op de DESTEP. Deze partijen zijn niet betrokken met het Connexxion-terreinen kunnen hun ervaringen delen of gelijksoortige projecten. De antwoorden op de vragen kan ik meenemen bij het eindresultaat. Verder wordt zowel intern als extern veldonderzoek toegepast bij dit onderzoek om de validiteit te waarborgen. Het verwachte resultaat, is dat extra inzicht wordt gegeven van de woningmarkt in Uithoorn en waarnaar er vraag en behoefte voor het Connexxion-terrein. De stand van zaken wordt wekelijks met de heer Buis besproken, om achterstand te voorkomen. En de samengestelde planning wordt aangehouden (Baarda,2012).

Betrouwbaarheid

Om de betrouwbaarheid van dit onderzoek te waarborgen, worden alleen betrouwbare bronnen toegepast. Een bron is betrouwbaar als deze van een genormeerde website, boek, vakliteratuur of artikel komt. Een voorbeeld is het CBS, Rijksoverheid en beleidsdocumenten van Uithoorn. Door de bronnen eerst goed te lezen en te bestuderen, kan er bepaald worden of het relevantie informatie voor het onderzoek is. Er worden zoveel mogelijk primaire bronnen gebruikt, die niet ouder zijn dan tien jaar om de betrouwbaarheid van de resultaten te waarborgen. De analyses die worden toegepast zijn erkende analyses en worden toegepast op vastgoed om de gewenste resultaten te behalen (Baarda,2012).

Voorlopige literatuur lijst

Baarda, D B, & Bakker, E. (2012). *Basisboek methoden en technieken* (5^e ed). Groningen: Wolters-Noordhoff.

BPD, (2016). *Mosaic 2016 Doelgroepsegmentatie en woon(milieu)voorkeuren*. Geraadpleegd:
https://www.bpd.nl/media/88180/p519_bpd_publicatie_mosaic_2016_web.pdf

UBA bouw projectontwikkeling.(z.d). Geraadpleegd van <http://www.uba.nl/>

Gemeente Uithoorn. (2012). *Woonvisie Uithoorn*. Uithoorn: Gemeente Uithoorn.

Gemeente Uithoorn. (2013). *Strategische Visie Uithoorn 2030*. Uithoorn: Gemeente Uithoorn.

Gemeente Uithoorn. (2017). *Actieplan Wonen*. Uithoorn: Gemeente Uithoorn

Hekwolter M. van. (2017). *De woningmarkt in de grote steden*. Amsterdam: De Nederlandsche Bank N.V.

Middelkoop M van. (2017). *Middeninkomens op de woningmarkt. Ruimte op een krap speelveld*. Den Haag:
Het Planbureau voor de leefomgeving.

Wesselo. M.(2015).*Project Projectontwikkeling*. Rotterdam: Hogenschool Rotterdam.

NVB. (2018). *NVB Bulletin in vijf minuten*. Voorburg: NVB

NVB. (2018). *Thermometer koopwoningen in vijf minuten*. Voorburg: NVB

R. Gijzel van (2018). Samen bouwen aan middenhuur.

SmartAgent. (2013). *Toolkit transitie binnen aan het sociale domein Regio Meierij*. Opgehaald van
Smartagent.nl: http://www.smartagent.nl/downloads/PDF/Toolkit_Meierij_definitief.pdf

Bijlage I Knelpunten op de woningmarkt in Uithoorn

De doelgroepen die te maken hebben met de knelpunten uit Uithoorn zijn kort toegelicht in de bijlage. De volgende knelpunten die van toepassing zijn in Uithoorn zijn als volgt;

1. Druk op de markt door aanhoudende schaarste
2. De kloof tussen huur en koop tussen insiders en outsiders
3. Scheefheid als symptoom van gebrek aan doorstroming
4. De toegankelijkheid in een open woningmarkt

Druk op de markt door aanhoudende schaarste

Volgens (gemeente Uithoorn,2017) heeft Uithoorn te maken met een sterke druk op de woningmarkt. Dit uit zich in de fors gestegen huurprijzen en het is terug te zien in het aanbod koopwoningen. Gemiddeld stond er in 2013 382 woningen te koop en het aanbod in 2017 is gemiddeld 119 woningen. Ook is de druk terug te zien bij sociale huurwoningen, waar enerzijds een afname in het aantal woningen is en anderzijds een toename van het aantal huishoudens dat naar een woning op zoek is. De toename van woningzoekenden wordt deels gevormd door de regionale instroom. Door de regionale functie van de woningmarkt in Uithoorn, is er een instroom vanuit omliggende gemeenten, zowel in huur- als in koopwoningen. Anderzijds vertrekken inwoners van Uithoorn weer naar een gemeente in de regio. Tenslotte zijn er nog een aantal actuele ontwikkelingen die leiden tot een hogedruk op de markt. Een voorbeeld is de grote toename van Stad Vernieuwingen en herstructurering in Uithoorn. Deze optelsom van oorzaken leidt tot een marktdruk die aan de basis van de knelpunten op de woningmarkt in Uithoorn staan. Uithoorn is niet de enige gemeente die last heeft van deze knelpunten. In een aantal gemeenten worden de knelpunten zelfs nog sterker gevoeld. De gevolgen van de druk op de markt laten zich zien in onder andere lange wachttijden voor sociale huurwoningen, mensen die te duur wonen, kinderen die langer thuis blijven wonen en mensen die geen kans zien om door te stromen naar een (volgende) koopwoning (gemeente Uithoorn,2017).

De kloof tussen huur en koop en tussen insiders en outsiders

Naast de prijsstijging van koopwoningen, zijn ook de prijzen van vrije sector huurwoningen in deze regio gestegen. Aan de andere kant zijn de prijzen van sociale huurwoningen wettelijk gereguleerd. De liberalisatiegrens voor huurwoningen (bij aanvang van de huur) is al drie achtereenvolgende jaar bevroren op € 710,68. Er ontstaat in toenemende mate een prijsverschil, door de prijsstijgingen in de vrije huur- en koopsector enerzijds en de statische prijsontwikkeling voor de gereguleerde sector anderzijds. Dit veroorzaakt een kloof tussen vrije sector en sociale sector. Binnen de sociale huur zijn ook de huurprijzen gestegen, maar de stap van sociale huur naar de vrije sector is vaak nog steeds groot (gemeente Uithoorn,2017).

De gevolgen bij deze ontwikkeling pakken negatief uit voor verschillende huishoudens in Uithoorn. De groep die vanuit de sociale huur zou willen doorstromen naar een koopwoning ligt daarbij het meest voor de hand. Deze mensen hebben weliswaar de wens om naar een koopwoning te verhuizen, maar de lasten worden te hoog of staan niet in verhouding tot de stap in kwaliteit. Een vergelijkbare koopwoning leidt in veel gevallen al tot een forse stijging in woonlasten, laat staan wanneer mensen nog een stap vooruit willen maken in grootte of kwaliteit (gemeente Uithoorn,2017).

Naast de kloof tussen de huur- en koopwoningen is er nog andere kloof die in de huidige situatie ontstaat, die wordt aangeduid als de kloof tussen insiders en outsiders. Met het begrip insiders worden de mensen bedoeld die tegen betaalbare woonlasten over een woning beschikken. Deze insiders zijn niet altijd tevreden over hun woonsituatie, maar ze hebben in ieder geval een betaalbare

woning. Daar tegenover staat een toenemende groep van mensen die geen woonruimte heeft en daardoor problemen ondervindt. Deze outsiders zouden de woningmarkt graag willen betreden, maar kunnen dit niet. Daarbij valt te denken aan jongeren die nog thuis wonen, maar ook aan mensen die als gevolg van een scheiding op zoek zijn naar woonruimte (gemeente Uithoorn,2017).

Scheefheid als symptoom van gebrek aan doorstroming

Een veelbesproken gevolg van de stilstand van de verschillende groepen woningzoekenden en het op slot raken van de woningmarkt zijn de zogeheten goedkope scheefwoners. Dat zijn huishoudens die in een sociale huurwoning wonen maar een inkomen hebben dat boven de grens ligt die de landelijke overheid als doelgroep voor de corporaties ziet. 29% van alle huishoudens in de sociale sector van Uithoorn valt onder deze categorie, de zogeheten scheefwoners. Dat is fors hoger dan het gemiddelde percentage van 18% voor de Stadsregio Amsterdam. Maar zoals hierboven beschreven hebben veel van deze scheefwoners weinig alternatieven. Het grote aandeel goedkope scheefwoners is ook de verklaring voor de constatering dat de voorraad sociale huurwoningen in Uithoorn in theorie voldoende is voor de doelgroep. In de praktijk zijn echter veel sociale huurwoningen niet beschikbaar voor de doelgroep. Goedkope scheefheid komt dan ook altijd samen met dure scheefheid, omdat mensen uit noodzaak ook duurder gaan wonen dan eigenlijk bij hun inkomen past (gemeente Uithoorn,2017).

De toegankelijkheid in een open woningmarkt

De problemen die de woningmarkt in Uithoorn kent, zijn niet uniek in de regio. Voor veel huishoudens is Uithoorn nog een redelijk alternatief, omdat de huizenprijzen minder hoog zijn in vergelijking met een aantal gemeenten in de regio, zoals Amsterdam en Amstelveen. Dat is in de eerste plaats goed voor inwoners van Uithoorn. Maar door de aantrekkingskracht in een open woningmarkt bestaat ook het risico op verdere prijsstijgingen en verdringing van eigen inwoners op de woningmarkt. Als de knelpunten in Uithoorn worden opgelost, worden daarmee niet alleen de inwoners van Uithoorn geholpen, maar ook van buiten de gemeente. Het is dan ook een belangrijk argument om op het gebied van wonen regionaal samen te werken. Deze aantrekkelijkheid, dan wel toegankelijkheid, is terug te zien in de sociale huur. Wanneer een sociale huurwoning in Uithoorn bereikbaar is met minder inschrijfduur in vergelijking met een sociale huurwoning in een andere gemeente uit de regio, dan zorgt dat ook voor beweging van woningzoekenden in de sociale huur. En uiteraard hebben ook wijzigingen in de sociale huurvoorraad van gemeenten invloed op de bewegingen van woningzoekenden(gemeente Uithoorn,2017).

Bijlage II Doelgroepen die knelpunten ervaren.

De gemeente van Uithoorn kan weinig doen tegen de diverse ontwikkelingen op de woningmarkt. Om gericht aan oplossingen te kunnen werken is inzicht in de groepen die de knelpunten op de woningmarkt het meest ervaren van belang. Er wordt kort ingegaan op de doelgroepen die te maken hebben met de ontwikkeling op de woningmarkt:

- Starters en jongeren
- Middeninkomens
- Potentiële doorstromers
- Spoedzoekers en kwetsbare doelgroepen

Starters en jongeren

De eerste doelgroep die veel problemen ondervindt bij de huidige krapte op de woningmarkt zijn starters. Het gaat daarbij veelal om jongeren die een eerste woning zoeken. De slechte beschikbaarheid van (sociale) huurwoningen en de hoge prijzen van koopwoningen maken het voor hen lastig om deze start te maken. De gemiddelde zoektijd voor een sociale huurwoning is hoog door de beperkte kansen die zij hebben. Jongere kunnen zich vanaf zijn 18^{de} inschrijven in WoningNet. Momenteel is echter al snel acht jaar of meer inschrijfduur nodig voor een eenvoudig appartement. Jongeren of jonge gezinnen komen hierdoor slecht aan een sociale huurwoning (gemeente Uithoorn,2017).

Ook een koopwoning is voor veel starters niet makkelijk te krijgen. Dat heeft enerzijds met de markt zelf te maken, maar ook omdat jongeren minder makkelijk financiering krijgen. Op dit punt heeft de gemeente in de afgelopen jaren bijgedragen aan een oplossing in de vorm van de starterslening. Met een starterslening worden koopstarters in staat gesteld om net dat beetje extra te lenen, dat in deze markt het verschil kan maken.

Een alternatief in de vorm van een vrije sector huurwoning is in Uithoorn slechts beperkt aanwezig. En voor vrije sector huur is al snel een modaal salaris vereist. Verhuurders hanteren vaak de regel waarbij een inkomenseis van 4 of 4,5 keer de jaarhuur geldt. Voor een huurwoning van 900 Euro is dan een inkomen van $(900 \times 12 \times 4 =) 43.200$ Euro nodig. Veel jongeren hebben echter niet een dergelijk modaal inkomen, waardoor het vrije sector huursegment voor de meeste starters niet is weggelegd (gemeente Uithoorn,2017).

Middeninkomens

De tweede categorie die de knelpunten op woningmarkt het meest ervaart zijn de huishoudens met een lager middeninkomens. In Uithoorn heeft 16% van de huishoudens een lager middeninkomen tussen de 34.900 en 44.600 Euro. Wanneer we deze inkomenscategorie vertalen naar een bijpassende hypotheek, dan leidt dat tot bedragen tussen de 140.00 en 200.000 Euro. Het aanbod van woningen in dat prijssegment is in Uithoorn echter zeer beperkt. Eengezinswoningen zijn voor deze bedragen moeilijk te vinden. Voor een sociale huurwoning komen ze in theorie niet meer in aanmerking. Woningcorporatie Eigen Haard maakt gebruik van de wettelijke mogelijkheid om maximaal 10% van hun woningen aan deze inkomensgroep toe te kunnen wijzen. Dat wil niet zeggen dat de positie op de woningmarkt van de lage middeninkomens de laatste jaren is verslechterd (gemeente Uithoorn,2017).

Vrije sector huurwoningen sluiten goed aan op de middeninkomens. Bij een inkomen van 45.000 euro past bijvoorbeeld een huur tussen de 835 en 935 Euro. Het vrije sector huursegment is met zo'n 7% echter beperkt in Uithoorn aanwezig. En dit aandeel betreft alle vrije sectorhuurwoningen, dus ook die met hogere huurprijzen. Daarnaast betreft het merendeels appartementen, terwijl gezinnen juist een voorkeur voor grondgebonden woningen hebben. Grondgebonden huurwoningen worden

al snel voor huurprijzen aangeboden die niet meer voor middeninkomens betaalbaar zijn. Vrije sector huurwoningen worden veelal gezien als het geschikte alternatief voor middeninkomens in de overspannen koopmarkt. De afgelopen jaren zijn dan ook vrije sector huurwoningen aan de voorraad toegevoegd. Eigen Haard heeft daar een belangrijke bijdrage aan geleverd. Door gewijzigde wetgeving kan Eigen Haard in de toekomst echter geen vrije sector huurwoningen meer ontwikkelen (gemeente Uithoorn, 2017).

Potentiële doorstromers

De derde groep zijn de mensen die wel willen doorstromen, maar het niet eenvoudig kunnen. Uit onderzoek blijkt dat er 29% goedkope scheefwoners zijn in het segment sociale huur. Het laten doorstromen van deze groep zou in theorie een oplossing kunnen betekenen voor een betere verdeling van de sociale huurwoningen. Het daadwerkelijk realiseren van doorstroming blijkt in de praktijk vaak lastig te zijn, omdat een goed aanbod van alternatieven veelal ontbreekt. Potentiële doorstromers moeten in eerste instantie gezocht worden in de jongere en middelbare leeftijdscategorieën. Deze groep heeft immers de meeste potentie om nog wooncarrière te maken. Om doorstroming te bevorderen onder deze groep vraagt moet er goed aanbod gecreëerd worden. Ouderen en senioren hebben daarentegen minder vaak een verhuishwens. Sterker nog, zij hebben vaak de wens om op hun plek te blijven. Alleen een goed alternatief in hun vertrouwde omgeving kan ouderen tot een overstap bewegen. Ervaringen in andere gemeenten laten zien dat het realiseren van doorstroming bij deze groep vooral een kwestie is van maatwerk en een gerichte aanpak. Het realiseren van kleine aantallen doorstroming onder de ouderen en senioren moet al als winst worden gezien (gemeente Uithoorn, 2017).

Spoedzoekers en kwetsbare doelgroepen

Tenslotte zijn er mensen die met spoed of urgentie woonruimte zoeken. Het is hierbij van belang om een onderscheid te maken tussen mensen die in aanmerking komen voor een woonurgentie op grond van de huisvestingsverordening en mensen die wel met spoed een woning willen maar niet onder een urgentie categorie vallen. Om voorrang op de schaarse woonruimte te beperken komt slechts een klein deel in aanmerking voor een urgentieverklaring. De voorwaarden waaronder men in aanmerking komt zijn vastgelegd in de urgentieregeling, die is opgenomen in de Huisvestingsverordening en bijbehorende beleidsregels (gemeente Uithoorn, 2017).

Spoedzoekers die geen urgentie krijgen, bijvoorbeeld na een scheiding, hebben vaak veel moeite om passende woonruimte te vinden. Wanneer men wel een urgentieverklaring heeft toegewezen gekregen, duurt het overigens vaak ook een aantal maanden. We zien dat momenteel meer dan de helft van het aantal toe te wijzen sociale huurwoningen naar woon-urgenten gaan. De voornaamste groei van urgenten is toe te schrijven aan de urgentie categorieën statushouders en stadsvernieuwingskandidaten (gemeente Uithoorn, 2017).

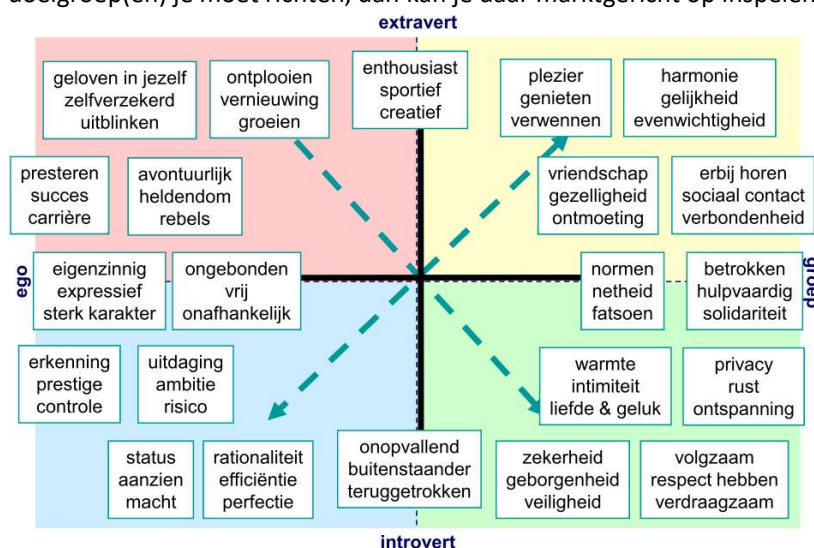
Recent zijn er maatregelen genomen ten aanzien van de ontwikkelingen van twee groepen uit de urgentieregeling: statushouders en stadsvernieuwingsurgenten. De laatste jaren was de instroom van asielzoekers erg hoog en nam daardoor ook de taakstelling voor het huisvesten van de zogeheten statushouders fors toe. De statushouders moesten een plek krijgen in de toch al krappe toewijzing van sociale huurwoningen. Hierdoor ontstond een achterstand in de realisatie van de taakstelling. Voor de huisvesting van vergunninghouders is daarom in 2016 een plan van aanpak opgesteld om de huisvesting te versnellen (gemeente Uithoorn, 2017).

Bijlage III Het BSR-model

Het BSR-Model is een marketingtool dat staat voor (Brand Strategie Research). Onderzoek organisaties zoals SmartAgent werken vaak met het BSR-model om de behoeften van consumenten in kaart te brengen. Er zijn vier belangrijke leefstijlgroepen, elke leefstijlgroep heeft anderen waarden en behoeften die centraal staan, waardoor consumenten tot anderen keuzes komen. De groepen onderscheiden zich in twee dimensies. De ene dimensie richt zich op het ego en de andere hoe introvert en extravert bent.

De eerste dimensie is de mate waarin men groepsgericht dan wel ego gericht is. Dat wil zeggen, tussen meer individualistische, meer op jezelf gericht en meer collectieve mensen die goed in groepsverband kunnen werken, gerichte mensen op bijvoorbeeld (familie, vrienden en kennissen). De tweede dimensie gaat over hoe mensen introvert dan wel extravert zijn. Dat wil zeggen tussen mensen die makkelijk hun emoties tonen, contact maken (extravert) en mensen die emoties juist voor zichzelf houden en minder contact maken (introvert).

De vier groepen die verdeeld zijn wordt ook wel “belevingswerelden” genoemd. Aan de hand van kleuren worden deze groepen aangeduid (de rode, gele, groene en blauwe wereld). Figuur 30 weergeeft de kenmerkende waarden en behoeften binnen het model. Zo is er overzichtelijk weergegeven welke waarden en behoeften elke belevingswereld hebben. Op basis van deze punten kan er beter worden ingeschat tot welke groep je doelgroep behoort. Als je weet op welke doelgroep(en) je moet richten, dan kan je daar marktgericht op inspelen (SmartAgent, 2013).



Figuur 3 de vier dimensies (SmartAgent, 2013)

De vier levensstijlen

Om elke leefstijl in kaart te brengen, wordt elke belevingswereld kort omschreven hoe per kleur de consumenten in het leven staan en wat hun interesses zijn. Zo kan je doelgroepen koppelen aan een belevingswereld en daarop inspelen.

De gele wereld- harmonie

De mensen die zich bevinden in de gele belevingswereld, richten op gezelligheid en het creëren van sociale banden tussen andere mensen. Ze vinden dat iedereen gelijk is en wil graag iedereen

betrekken bij activiteiten in groepsverband. Deze groep mensen hebben vaak een gezin omdat de interesses en levensstijl zich voornamelijk in groepsverband bevindt (SmartAgent, 2013).

De groene wereld- bescherming

De mensen die zich bevinden in de groene wereld zijn mensen die op zoek zijn naar zekerheid in hun eigen directe omgeving. Zijn gehecht aan een bepaalde structuur en vastigheid. Activiteiten doen ze in een bedachtzaam tempo. Mensen in de groene wereld werken meer in groepsverband dan in de gele wereld. Mensen in de groene wereld zijn gericht op een aantal mensen die hij of zij vertrouwd. (SmartAgent, 2013)

De blauwe wereld - controle

Mensen in de blauwe wereld zijn ambitieuze en dynamisch, die gericht zijn op manifestatie en controle. Deze mensen zijn goed in het analyseren en aanpakken van zake en hebben vaak een hoge positie wat status oplevert waarop ze trots zijn. Ze staan in voor een uitdaging in het leven en willen graag erkenning als die uitdaging volbracht is. Het kan voorkomen dat sommige mensen van de blauwe wereld zich onopvallend gedragen en meer terugtrekt in tegenstelling tot andere karakters die juist expressief en zich onafhankelijk gedragen (SmartAgent, 2013).

De rode wereld - vitaliteit

De mensen in de rode wereld zijn meer gericht op het verleggen van grenzen en een energiek leven. Dit zijn mensen die voornamelijk op zichzelf leven en nog geen gezin willen. Ze zijn geïnteresseerd in reizen en vrijheid en zijn voornamelijk intelligent en zelfbewust. Ze zijn impulsief en gaan lekker hun eigen gang in het leven. Ook mensen in de rode wereld zijn gefocust op succes op gebied van carrière (SmartAgent, 2013).

Community in Nederland

Nu deze kleine werelden in kaart zijn gebracht, kan je zien dat Nederland bestaat uit veel verschillende karakters en persoonlijkheden. We leven in verschillende samenlevingsvormen waarvan sommige dominant kunnen zijn, deze worden ook wel 'community' genoemd. Door hun manier van leven onderscheiden zich van andere community door manier van samenleven. Een community ontstaat als mensen met dezelfde levensstijl bij elkaar komen. Mensen met dezelfde levensstijl zoeken elkaar eerder op dan mensen op een andere levensstijl. Een woonwijk is niet per definitie een community omdat mensen van verschillende levensstijlen in dezelfde wijk kan wonen en zo krijg je diversiteit in de omgeving (SmartAgent, 2013). Levensstijl heeft dus wel degelijk effect op de keuzes van consumenten bij de ontwikkeling van vastgoed. Elke levensstijl en ontstaan andere behoeftes en wensen als het gaat om huisvesting. De rode wereld verlangt meer naar vrijheid en grenzen verleggen terwijl de gele wereld met een gezin rustig hun leven willen leiden. Zo kunnen organisaties inspelen op deze behoeftes en wensen.